الجزء الرابع

الموسوعة الشاملة

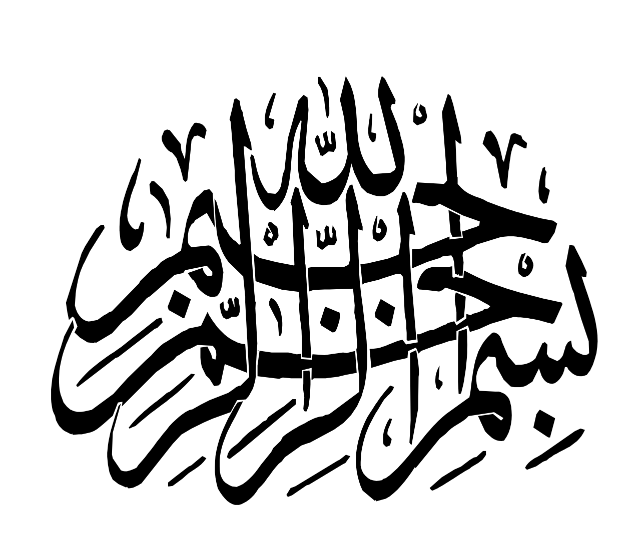
في شـــرح الشهر العقاري والسجل العيني والتـــوثـــيق

في ضوء القضاء والفقه

تأليف

شـــريـف الطبـــاخ

المحــامي بالنقض والإدارية العليا


بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاء وَأَمَّا مَا يَنفَعُ النَّاسَ فَيَمْكُثُ فِي الأَرْضِ كَذَلِكَ يَضْرِبُ اللّهُ الأَمْثَالَ ﴾ الرعد17

﴿مقدمـة﴾

تحظى إجراءات وقواعد الشهر العقاري والتوثيق بأهمية بالغة لدى المشتغلين بالقانون ولهذه الأهمية فقد حرصت على تعدد المراجع الفقهية التي تم الإشارة إليها أثناء تناولنا لهذه الموسوعة وقد حرصت من جهة أخرى أيضاً على إيراد نص العديد من القواعد التي قررتها محكمة النقض وذلك لتكون هذه الموسوعة عوناً لرجل القانون ولعل هذا هو الدافع وراء إصدار هذه الموسوعة

.... وبعد

المؤلف

شريف أحمد الطباخ

المحــامى

﴿إثبـــات التـــاريــــخ﴾

طرق ثبوت التاريخ :

لقد أوضحت المادة (15) من قانون الإثبات هذه الطرق وهى :

أولا : قيد المحرر العرفى بالسجل المعد لذلك

يكسب المحرر العرفى ثبوت التاريخ إما بنقل صورة كاملة منه فى سجل عام معد لذلك ، سواء كان النقل خطيا أو فوتوغرافيا ، وإما بإيراد ذكره وتدوين ما خصه فى سجل معد لذلك أيضا ، وأما من طريق التصديق على توقيعه ، والطريقة الأولى هى التسجيل بمعنى الكلمة ، ويكون إثباته من طريق الصورة الرسمية للمحرر المشهر والتى تسلمها مصلحة الشهر العقارى لصاحب الشأن ، وهو شرط لانتقال الحقوق العينية الأصلية العقارية ، ولكنه يعتبر وسيلة من وسائل ثبوت التاريخ لا شرطا لازما له ، والثانية هى ما يسميه العامة التسجيل التاريخى والأصوب تسميته تسجيل التاريخ ويتم بواسطة مكاتب التوثيق ، حيث يقدم المحرر للموثق فيكتب عليه محضرا يثبت فيه تاريخ تقديم المحرر ورقم إدراجه فى الدفتر المعد لذلك ويختم بخاتم المكتب ويوقعه الموثق ، ويقيد فى الدفتر أسماء ذوى الشأن ومحال إقامتهم وموضوع المحرر وأداء الرسم ، ويوقعه الموثق وصاحب الشأن عند تسلم المحرر (المادتان 31 ، 32 من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق) ،

ولتسهيل الاستدلال على حصول تسجيل التاريخ يوجد بكل مكتب توثيق دفتر هجائى تفرغ فيه أسماء ذوى الشأن فى المحررات العرفية التى تم إثبات تاريخها (المادة 33 من اللائحة التنفيذية) ، ويجوز إعطاء شهادة بحصول إثبات التاريخ لأى ورقة عرفية لمن يطلب ذلك مقابل دفع الرسم المقرر (المادة 34 من اللائحة التنفيذية) ، وتشتمل هذه الشهادة على البيانات التى تقدم وجوب إدراجها فى السجل المعد لذلك وأهمها أسماء ذوى الشأن ومحال إقامتهم وموضوع المحرر ، ويعتبر تسجيل التاريخ هو الطريق المعتاد لثبوت التاريخ .

وقد قضى بأن " لا يستفاد ثبوت التاريخ من كتابة عقد على ظهر محرر قديم ثابت التاريخ لأن المادة 229 مدنى (قديم) اشترطت تقديم العقد المراد إثبات تاريخه الى قلم الكتاب واثبات ملخصه فى سجل عمومى " (كفر الزيات 21 يناير 1932 المحاماة 13 – 337 – 157) .

وقد نصت المادة 31 فقرة ثانية من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق على أن لا يقبل اثبات تاريخ المحررات واجبة الشهر ، وذلك حتى لا يكتفى ذوو الشأن فيها بإثبات تاريخها ويغفلوا شهرها مع أن شهرها واجب لانتقال الحق بها .

أما الطريقة الثالثة ، فتكون بالتوقيع على المحرر العرفى أمام موثق مختص يكتب على المحرر محضرا بحصول التوقيع أمامه بعد دفع الرسم ، ويعطيه رقما يدرجه فى سجل معد لذلك . (سجل التصديقات) ، ويكون لهذا السجل فهرس عام يستدل منه على محاضر التصديق المدرجة به .

ثانيا : إثبات مضمون المحرر العرفى فى محرر آخر ثابت التاريخ

قد يذكر مضمون عقد غير ثابت التاريخ فى عقد ثبت تاريخه يترتب على ذلك أن الأول يعتبر ثابت التاريخ فى اليوم الذى اثبت فيه تاريخ الآخر ، وكذلك ذكر مضمون ورقة فى عقد رسمى أو عقد عرفى صدق على توقيعاته بجعل تاريخ تلك الورقة ثابتا من يوم تحرير العقد الرسمى أو من يوم التصديق على توقيعات العقد العرفى ، ولا عبرة بداهة بكتابة عقد أو مضمون عقد فى ذيل العقد الذى اثبت تاريخه أو على ظهره مهما كان قديما وأخيرا يجب أن يكون المضمون الذى يذكر فى الورقة ثابتة التاريخ من شأنه أن يعين العقد الأول تعينا كافيا ولا ضرورة لأن يكون مكتوبا كله مادام الشارع قال (مضمون الورق) . (أحمد نشأت)

وقد قضت محكمة النقض بأن : ورود المحرر العرفى فى محرر آخر ثابت التاريخ من شأنه أن يجعله ثابت التاريخ من يوم ثبوت تاريخ المحرر الذى ورد فيه . (نقض مدنى 1950/4/6 مجموعة أحكام النقض 1 – 414 – 106) .

ومن ثم إذا كانت الورقة الثابت تاريخها بصفة أصلية ورقة رسمية فلا يشترط أن يكون محررها قد اطلع على الورقة العرفية التى اثبت مضمونها فيما حرره لأنه مادام يكفى مجرد ثبوت مضمون الورقة العرفية فى ورقة أخرى ثابتة التاريخ ، فمن باب أولى يكفى ثبوته فى ورقة رسمية ولو كان محررها لم يطلع بنفسه على الورقة العرفية التى اثبت مضمونها .

ويلاحظ أنه لا يكفى مجرد ذكر الورقة العرفية فى الورقة ثابتة التاريخ ، بل لابد من أن يذكر فى الأخيرة مضمون الأولى ، أى ملخصها والبيانات اللازمة لتعيينها تعيينا كافيا ينتفى معه كل شك ، ولكن لا يشترط إيراد نصها كاملا أو عباراتها . (محمد عبد اللطيف – السنهورى – لبيب) .

فإذا ذكر توكيل فى صلب عقد بيع ثابت التاريخ من طريق التصديق على التوقيعات الواردة به ، أمكن أن يعتبر التوكيل ثابت التاريخ من تاريخ التصديق على توقيع البيع إذا ذكر فى عقد البيه اسم الموكل واسم الوكيل وموضوع التوكيل وتاريخه .

وإذا كان المحرر الثابت التاريخ الذى ورد فيه مضمون محرر آخر عرفى محررا أجنبيا ، فيكفى أن يكون ثابت التاريخ طبقا لقانون مكان تحريره . (حسين المؤمن)

وغنى عن البيان أن ثبوت التاريخ من هذا الطريق مقصور على المحررات التى يرد مضمونها فى محرر ثابت التاريخ ، ولا يكون مطلقا للتصرف ذاته الذى يرد مضمونه فى محرر ثابت التاريخ دون ذكر لمحرر دون فيه هذا التصرف ، لأن إثبات التاريخ المنصوص عليه فى المادة 15 إثبات مقصود به إثبات تاريخ المحرر المثبت لتصرف وليس إثبات تاريخ التصرف غير المدون فى محرر . (محمد عبد اللطيف – الديناصورى وعكاز)

ثالثا : التأشير على المحرر من موظف مختص

والمقصود بذلك أية كتابة موقعة يضعها على المحرر العرفى موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة يكون المحرر قد عرض عليه فى أثناء تأدية وظيفته أو قيامه بالخدمة العامة المكلف بها ، كتأشير القاضى أو المحقق على مستند بإطلاعه عليه ، وتأشير مندوب الصرف أو مندوب المحكمة الحسبية ، وتأشير محصل الرسوم على عقد بأنه حصل الرسم المستحق عليه ، وتأشير الخبير على ورقة قدمت له فى مباشرة المأمورية التى ندب إليها من المحكمة ، ولاسيما إذا اثبت فى محضر أعماله تقديمها إليه ، وتأشير المحكم على مستند عرض عليه فى النزاع الذى حكم فيه ، ولكن يشترط أن يكون التأشير قد حصل فى ظروف لا تدع مجالا للشك فى صحة تاريخه . (انظر حسين المؤمن – نشأت – محمد عبد اللطيف واستئناف مختلف أول مارس51893 ص138)

وإذا لم يكن الموظف العام الذى أشر على المحرر بالنظر قد فعل ذلك فى حدود اختصاصه أو فى أثناء مباشرة وظيفته أو الخدمة العامة المكلف بها ، فإن تأشيره على المحرر لا يكسبه تاريخا ثابتا (السنهورى جـ2 نبذة 126 ص241 ، حسين المؤمن جـ3 ص391) .

فإذا كان تقديم ورقة معينة إلى الموظف المختص يقتضى بحسب النظام الموضوع لذلك ملء استمارة معينة ودفع رسم خاص وقيد الاستمارة فى سجل معد لذلك وإعطاءها رقما مسلسلا ، ثم وجدت على هذه الورقة تأشيرة من الموظف المذكور دون أن تكون قد اتبعت فيها الإجراءات المذكورة من دفع الرسم وتقديم الطلب على الاستمارة الخصوصية وقيده فى السجل ..... الخ فإن عدم إتباع شئ من الإجراءات المذكورة يوجب الشك فى صحة تاريخ تأشيرة الموظف المذكور ، فلا تكسب منها الورقة تاريخا ثابتا .

وإذا كان عرض الورقة على الموظف الذى أشر عليها متصلا بعمل من أعمال وظيفته يقتضى تحرير محضر به ، تعين ان يثبت الموظف إطلاعه على تلك الورقة فى محضره فضلا عن التأشير عليها بالنظر . فإذا أغفل إثبات ذلك فى المحضر الذى حرره أو أطلع عليها دون أن يحرر محضرا بذلك ، فلا يعتد بتأشيره عليها ، وأن حرر محضرا أثبت فيه إطلاعه عليها وأغفل التاشير على الورقة بالنظر ، كسبت الورقة تاريخا ثابتا من ذكرها فى المحضر إذا تضمن المحضر تعريفا وافيا لها .

ولا يعتبر ختم البريد على التذكار البريدية أو على مظروفات الخطابات العادية كافيا لإثبات تاريخ تلك الخطابات والتذاكر . أما الخطابات غير المنفصلة عن ظرفها والتذكار الموصى عليها فيمكن أن تكسب تاريخا ثابتا إلا من الختم الموضوع عليها فى ذاته بل من إدراجها فى السجل الذى تقيد فيه المراسلات الموصى عليها ، وكذلك الأمر بالنسبة إلى البرقيات . (نشأت – السنهورى – محمد عبد اللطيف - حسين المؤمن)

رابعا : وجود خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة لشخص توفى أو أصبح عاجزا عن الكتابة أو البصم

لا شك فى أن وجود إمضاء شخص توفى على ورقة عرفية يقطع بأن توقيعها كان قبل وفاة ذلك الشخص ، فيكسبها تاريخا ثابتا من وقت وفاته إذ تنعدم شبهة توقيعها بعد ذلك الوقت ، وتثبت الوفاة عادة بشهادة مستخرجة من سجل الوفيات (المادة 1/30 مدنى) ، فإذا لم تكن الوفاة قد قيدت فى ذلك السجل فيجوز إثبات تاريخ الوفاة بكافة الطرق بما فيها البينة وشهادة الشهود (المادة 2/30 مدنى) ، وذلك لأن الوفاة واقعة طبيعية ، الأصل فيها أن تثبت بكافة الطرق ، فإذا لم يوجد دليل كتابى عليها من السجلات التى نظمها القانون لإثبات الوفاة ، تعين الرجوع فى إثباتها إلى القاعدة العامة التى تنطبق عليها .

وإذا وجد للمتوفى خط على محرر عرفى دون إمضاء منه ، فإن كان المحرر من الأوراق التى يجعل لها القانون قيمة فى الإثبات دون أن تكون موقعة كالتأشير على سند الدين بوفائه أو بتأجيله (المادة 19 إثبات) ، كسبت الورقة تاريخا ثابتا بوفاة صاحب الخط ، وإلا فلا يعتبر لها تاريخ ثابت ، ولو كانت الورقة موقعة من شخص آخر هو الذى التزم بها ، وذلك لأن المعول عليه فى الورقة الموقعة إنما هو تاريخ توقيعها لا تاريخ كتابتها ، ولأن وجود خط المتوفى مع توقيع غيره أن كان يقطع بكتابة الورقة قبل وفاته ، فإنه لا يقطع بتوقيعها قبل الوفاة . (السنهورى - محمد عبد اللطيف)

أما وجود ختم لإنسان توفى ، فإنه يكسب الورقة تاريخا ثابتا من وقت الوفاة إذا ثبت أن صاحب الختم قد وقع به شخصيا ، وإلا فإن الوفاة لا تفيد ثبوت التاريخ ، ويعتبر التثبيت من هذا الأمر مسألة موضوعية تقدرها محكمة الموضوع حسب ما تراه من ظروف الدعوى وملابساتها حتى يتسنى لها أن تكشف ما يقع من غش فى تاريخ المحررات العرفية من طريق التوقيع عليها بختم شخص متوفى باعتباره شاهدا وقت تحريرها . (محمد عبد اللطيف - حسين المؤمن) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لا حرج على المحكمة أن تحيل الدعوى الى التحقيق للاستدلال على ثبوت التاريخ لعقد بوفاة احد شهوده قبل العمل بقانون التسجيل مادام المتمسك به ضده لم ينكر توقيع هذا الشاهد المتوفى بل قرر أنه يجهل ذلك .

(الطعن رقم 15 سنة 8ق فهرس الخمسة وعشرين سنة ص39 رقم 105)

خامسا : وقوع أى حادث آخر

يكون للمحرر تاريخ ثابت من يوم وقوع أى حادث آخر يكون قاطعا فى أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه م15/هـ ، مثل ذلك الجنون العارض فقد يوقع شخص سليم العقل ورقة عرفية ثم يصاب بالجنون بعد ذلك فمن يوم ثبوت عزله فى مستشفى أو فى مكان آخر يكون تاريخ الورقة ثابتا مع أن الجنون ليس علة فى الجسم بل هو علة فى العقل . كما يكفى فى ثبوت التاريخ تقديم الورقة فى قضية بحيث تتناولها المرافعة ولو لم يؤشر عليها بما يفيد ذلك ويعتبر التاريخ الثابت للورقة فى هذه الحالة وقت تقديمها إلى المحكمة ويثبت ذلك بشهادة من قلم الكتاب ويمكن القول أن ثبوت علم الغير بالورقة العرفية يجعل لها تاريخا ثابتا له حجيته على هذا الغير من وقت علمه بالورقة وكمما يساعد على هذا القول هو أن قاعدة ثبوت التاريخ ليست من النظام العام فيجوز أن يعترف الغير بصحة التاريخ غير الثابت أو ينزل عن التمسك بوجوب أن يكون التاريخ ثابتا . (السنهورى)

كيفية ثبوت تاريخ الورقة العرفية :

يكتسب العقد تاريخا ثابتا رسميا ، فى صدد العمل بقانون التسجيل ، إذا ذكره العاقدين واردا تاريخه وتفاصيله فى إنذارات رسمية تبادلاها قبل تاريخ وجوب العمل بهذا القانون . (نقض مدنى – الطعن رقم 95 سنة 2ق جلسة 1933/4/13 مج 25 سنة ص39) . وبأنه " يعد من الغير الحوالة كل شخص كسب من جهة المحيل حقا على الحق المحال به يتعارض مع حق المحال له ، وكان ما يدخل فى نطاق هذا المفهوم انه بصدور حكم شهر إفلاس المحيل يصبح دائنوه من الغير بالنسبة للمحال له – فإنه لازم إلا يحاج هؤلاء الدائنون بالحوالة إلا إذا كانت ثابتة التاريخ – فإذا كان الحكم قد قرر أن دائنى المفلس لا يعتبرون من الغير وأن الحوالة تنفذ فى حقهم بمجرد انعقادها ولو لم تكن ثابتة التاريخ – ورتب على ذلك القضاء للمحال له بقيمة السندات – فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون – وقد جره هذا الخطأ الى حجب نفسه عن بحث التاريخ الثابت لقبول المدين للحوالة وإعلامه بها " (نقض مدنى – الطعن رقم 208 سنة 33ق جلسة 1967/4/25 مجموعة المكتب الفنى السنة 18 ص872) .وبأنه " مفاد نص المادة 146 من القانون المدنى أنها إذ تقرر قاعدة عامة بشأن انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص اشترطت أن يكون انتقال ملكية الشئ إليه قد جاء بعد إبرام العقد الذى ينصرف أثره الى الخلف وأن يكون الخلف الخاص عالما بالعقد وقت انتقال الملكية إليه ،

وإذ لم تتطلب هذه المادة أن يكون العقد ثابت التاريخ فذلك لأن العلم من جانب الخلف الخاص يقوم مقام ثبوت التاريخ ويعد طريقا من طرق الإثبات تاريخ الورقة العرفية فتصبح الورقة حجة عليه من وقت علمه بها بوصفه خلفا خاصا " (نقض مدنى – الطعن رقم 207 سنة 31ق جلسة 1966/2/1 مجموعة المكتب الفنى السنة 17 ص221) . وبأنه " لا حرج على المحكمة فى أن تحيل الدعوى إلى التحقيق للاستدلال على ثبوت التاريخ لعقد بوفاة أحد شهوده قبل العمل بقانون التسجيل مادام المتمسك به ضده لم ينكر توقيع هذا الشاهد المتوفى بل قرر أنه يجهل ذلك " (نقض مدنى – الطعن رقم 15 سنة 8ق جلسة 1938/11/10 مج 25 سنة ص39) . وبأنه " أن المادة 305 من القانون المدنى إذ تنص على " لا تكون الحوالة نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها – على أن نفاذها قبل الغير بقبول المدين يستلزم أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ ، فقد أفادت بأنه يشترط لنفاذ الحوالة فى حق الغير أن تكون ثابتة سواء أعلن بها المدين أو قبلها – وذلك أن الإعلان له تاريخ ثابت حتما ويكون نفاذها فى حق الغير كنفاذها فى للحوالة ثبوت التاريخ بصريح النص لنفاذها قبل الغير" (نقض مدنى – الطعن رقم 208 لسنة 33ق جلسة 1967/4/25 مجموعة المكتب الفنى السنة 18 ص872) .

وبأنه " أن دلالة وجود أختام لمتوفين بورقة على ثبوت تاريخ هذه الورقة هى – من جهة ثبوت كون هذه الأختام قد جبرت بعد وفاة أصحابها أم هى لم تجبر فعلا ثم استعملت بعد الوفاة فى التوقيع على الورثة – مسألة موضوعية تقدرها محكمة الموضوع بحسب ما تراه من ظروف الدعوى وملابساتها " (نقض مدنى – الطعن رقم 1 لسنة 3ق جلسة 1933/4/27 مج 25 سنة ص39) وبأنه " إن وسائل إثبات التاريخ الواردة بالمادة 229 مدنى ليست واردة بها على وجه الحصر . فإذا قدمت ورقة ما فى قضية وتناولتها المرافعة بالجلسة التى نظرت بها تلك القضية فهذا يكفى لاعتبار تاريخ الورقة ثابتا فى يوم تلك الجلسة " (نقض مدنى – الطعن رقم 5 سنة 5ق جلسة 1935/5/30 مج 25 سنة ص30) . وبأنه " متى كانت الورقة العرفية موقعة من الوكيل فإن تاريخها يكون حجة على الأصيل – ولو لم يكن لها تاريخ ثابت – إذ أنه لا يعتبر غيرا لأنه كان ممثلا فى التصرف الذى أبرمه وكيله لحسابه ، كما يكون هذا التاريخ حجة على وارث الأصيل بحكم كونه خلفا عاما لمورثه " (نقض مدنى – الطعن رقم 167 سنة 39ق جلسة 1974/3/26 مجموعة المكتب الفنى السنة 25 ص575) . وبأنه " أن ورود المحرر العرفى فى محرر آخر ثابت التاريخ من شأنه أن يجعله ثابت التاريخ من يوم ثبوت تاريخ المحرر الذى ورد فيه " (نقض مدنى – الطعن رقم 135 سنة 18ق جلسة 1950/4/2 مج 25 سنة ص39)

. وبأنه " وإن كانت المادة 916 من القانون المدنى قد نصت على أنه لا يحتج على الورقة الذين يطعنون على التصرف بأنه صدر فى نرض الموت بتاريخ السند إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا ، إلا أن هذا التاريخ يظل حجة عليهم إلى أن يثبتوا هم عدم صحته وان التصرف صدر فى تاريخ آخر توصلا منهم إلى إثبات أن صدوره كان فى مرض الموت فإذا عجزوا عن هذا الإثبات ظل التاريخ المذكور فى العقد حجة عليهم باعتبارهم حلف لمورثهم " (نقض مدنى - الطعن رقم 45 سنة 34ق جلسة 1967/5/11 مجموعة المكتب الفنى السنة 18 ص974) . وبأنه " الأصل أن التاريخ الذى تحمله الورقة العرفية تفترض صحته حتى يثبت صاحب التوقيع أنه غير صحيح وان حقيقته تاريخ آخر ، ويتقيد فى أثبات ذلك بالقواعد العامة ، ومن ثم فلا يجوز له إثبات ما يخلف التاريخ المكتوب إلا بالكتابة " (نقض مدنى - الطعن رقم 355 سنة 26ق جلسة 1962/5/24 مجموعة المكتب الفنى السنة 12 ص876) .

قاعدة ثبوت التاريخ العرفى لا تتعلق بالنظام العام :

اشتراط التاريخ الثابت فى المخالصات لتكون حجة على الغير بتاريخها ، هذه القاعدة – قاعدة ثبوت التاريخ – ليست من النظام العام وإنما وضعت لحماية الغير . فإذا لم يتمسك الطاعن فى صحيفة الطعن بالنقض بعدم ثبوت التاريخ واقتصر على وجوب التسجيل ، فإنه يكفى التاريخ العرفى لتكون الورقة حجة على الغير رغم عدم وجود التاريخ الثابت ، أخذا بأنه قد نزل عن حقه فيه ، وقد أوردت المذكرة الإيضاحية عن المادة 15 أنها لا تطبق إذا كان من يحتج عليه بالتاريخ قد اعترف بصحته صراحة أو ضمنا أو تنازل عن المتمسك بعدم مطابقته للواقع . (نقض 1977/2/9 – 28 – 400) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان النص فى المادة 15 من قانون الإثبات على أنه " يكون المحرر العرفى حجة على الغير فى تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت " ، لا يتعلق بالنظام العام وكان الطاعنان لم يتمسكا أمام محكمة الموضوع بعدم الاحتجاج قبلهما بالتاريخ الذى حملته المستندات المشار إليها ولم ينازعا فيما حوته من تنازل فإن الحكم المطعون فيه إذ عول على ما جاء فيها كقرينة على ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها لمطلقته المطعون ضدها فى التاريخ المثبت بها لا يكون قد خالف القانون . (الطعن رقم 2149 سنة 53ق جلسة 1991/5/5 س42 ص1001) . وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قواعد الإثبات غير متعلقة بالنظام العام فيجوز الاتفاق على مخالفتها صراحة أو ضمنا ، كما يجوز لصاحب الحق فى التمسك بها أن يتنازل عنها ،

وإذ خلت الأوراق من سبق تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بما تقضى به المادة 15 من قانون الإثبات من اشتراط التاريخ الثابت فى المحرر العرفى ليكون حجة على الغير ، فإنه لا يجوز للطاعن التمسك لأول مرة أمام هذه المحكمة بمخالفة الحكم المطعون فيه لقاعدة من قواعد الإثبات " (الطعن رقم 2124 سنة 55ق جلسة 1990/12/19 س41 ع2 ص948) .

يجوز أن يكون إثبات تاريخ المحرر لدى أى مأمورية من مأموريات الشهر العقارى :

وقد قضت محكمة النقض بأن : لم تشترط المادة 15 من قانون الإثبات أن يكون إثبات تاريخ المحرر لدى مأمورية معينة من مأموريات الشهر العقارى ، ومن ثم فليس هناك ما يمنع المتعاقدين من إثبات تاريخ العقد فى أى مأمورية من هذه المأموريات . (نقض 1982/12/30 الطعن رقم 1057 لسنة 52ق) . وبأنه " لم تشترط المادة 16 من القانون 52 سنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن فى عقود الإيجار إلا أن تكون مكتوبة ولم تشترط إثبات تاريخها وأن يكون هذا الإثبات لدى مأمورية معينة من مأموريات الشهر العقارى" (نقض 1982/12/30 الطعن رقم 1057 لسنة 52ق) .

الإقرار لا يكون حجة إلا بثبوت تاريخه :

وقد قضت محكمة النقض بأن : متى كان الحكم إذ انتهى فى تكييفه للمحرر المدنى بقطعه التقادم بصيغته المدونة على حكم الدين إلى أنه إقرار لا مخالصة بناء على الاعتبارات السائغة التى أوردها وإلى أن هذا الإقرار لا يكون حجة على الغير إلا بثبوت تاريخه وفقا للمادة 395 مدنى فإنه لا تجوز المجادلة فى هذا التكييف والقول بأن المحرر مخالصة يجوز إعفاؤها من قيد ثبوت التاريخ لأنه سواء اعتبرته المحكمة إقرارا يتحتم ثبوت تاريخه لإمكان نفاذه فى حق الغير أو اعتبرته مخالصة ولكنها لم تر بما لها من خبرة – من ظروف الدعوى – ما يدعو إلى إعفائها من شرط ثبوت التاريخ فلا معقب على تقديرها لأن ذلك مما يستقل به قاضى الدعوى ولا سبيل إليه لدى محكمة النقض . (نقض 1955/12/8 مجموعة أحكام النقض فى 25 سنة ص289 قاعدة 190).

يستطيع القاضى أن لا يطبق حكم المادة 3/15 على المخالصات العادية (استثناء):

يستطيع القاضى أن لا يطبق حكم المادة على المخالصات العادية إذا ما رأى أن الظروف تبرر إعفاء الموفى من اتخاذ الإجراء اللازم لثبوت التاريخ ، ويكون له فى ذلك سلطة تقدير مطلقة لا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض . (انظر السنهورى – الصدة – حسين المؤمن ، ونقض مدنى 1955/12/8 مجموعة أحكام النقض 6 – 1567 – 215 المحاماة 37 – 35 – 55) .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذا كان ما تقضى به المادة 15 من قانون الإثبات من اشتراط التاريخ الثابت فى المخالصات لتكون حجة على الغير بتاريخها ، هذه القاعدة – قاعدة ثبوت التاريخ – ليست من قواعد النظام العام ، وإنما وضعت لحماية الغير ، وكان الطاعنان لم يتمسكا فى صحيفة الطعن بالنقض بعدم ثبوت التاريخ ، واقتصرا على وجوب التسجيل ، فإنه يكفى التاريخ العرفى لتكون للورقة حجية على الغير رغم عدم وجود التاريخ الثابت ، أخذا بأنهما قد نزلا عن حقهما فيه ، وقد أوردت المذكرة الإيضاحية أن هذه المادة لا تطبق إذا كان من يحتج عليه بالتاريخ قد اعترف بصحته صراحة أو ضمنا أو تنازل عن التمسك بعدم مطابقته للواقع . (نقض 1977/2/9 سنة 28 ص400) . وبأنه " مخالصات الأجرة عن مدة تزيد على ثلاث سنوات . وجوب تسجيلها لنفاذها فى حق الغير . م11 من قانون تنظيم الشهر العقارى . عدم جواز تمسك إدارة الأموال التى آلت إلى الدولة بهذا النعى قبل المستأجر من المالك السابق " (1977/2/9 سنة 28 ص400) .

العلم الذى يقوم مقام ثبوت التاريخ :

علم الخلف الخاص بالتصرف الصادر للغير من سلفه يقوم مقام ثبوت تاريخ المحرر المتضمن ذلك التصرف ويعد طريقا من طرق إثبات تاريخ الورقة العرفية ، فتصبح الورقة حجة عليه بوجودها من وقت علمه بها بوصفه خلفا خاصا . (نقض 1966/2/1 سنة 17 ص221) .

قيمة التصديق على الورقة العرفية :

نص المادة 24 من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق رقم 68 لسنة 48 فيما أشار إليه من أن توقيع ذوى الشأن على العقد العرفى يكون فى ذيل المحرر – لا شأن له بطريق الإثبات فى المواد المدنية التى حددها القانون ، ولم يقصد به سوى تنظيم إجراءات التصديق على الإمضاءات أمام الموثق – وإذ كان الحكم المطعون فيه قد استخلص فى حدود سلطته الموضوعية ، وبما يكفى لحمل قضاءه انتفاء الدليل على اتصال الورقة الأولى من ورقتى العقد والتى تتضمن بيان العين المبيعة والثمن وما وضع منه بتلك الموقعة من المطعون عليهم ، وكان ما قرره من أن الورقة الأولى من العقد والخالية من التوقيع لا يحتج بها على المطعون عليهم للتدليل على حصول بيع العقار الموضح بها ودفع مبلغ ...... من ثمنه استنادا إلى أن الورقة العرفية إنما تستمد حجيتها فى الإثبات من توقيع وحده ولا مخالفة فيه للقانون ، فإن النعى عليه بذلك ومخالفة الثابت فى الأوراق والقصور فى التسبيب يكون على غير أساس .

(نقض مدنى – الطعن رقم 340 سنة 38ق جلسة 1973/12/27 مجموعة المكتب الفنى السنة 24 ص1287) .

المحررات التي يمتنع إثبات تاريخها :

- عقود الزواج العرفية لأنها تخص زيجات لا يعترف بها القانون كالسن والدين ودرجة القرابة أو ارتباط بزواج سابق .

- عقود الإيجار والسندات إذا زادت مدتها على تسع سنوات ، والمحررات واجبة الشهر ، أو الحوالات والمخالصات بما يزيد عن أجرة ثلاث سنوات مقدماً .

- العقود الرسمية لأنها توثق بالشكل الرسمي وتزيل بالصيغة التنفيذية عكس إثبات التاريخ الذي يختم بخاتم المثلث .

- المحررات المتضمنة حق للقانون والنظام العام والآداب العامة.

- المحررات المتضمنة حق ارتفاق حق عيني أصلي وواجبة الشهر .

ويلاحظ أن العقود المراد إثباتها لا يستلزم توقيع محام وأن العقود ثابتة التاريخ أيضاً لا تستلزم توقيع محام مهما بلغت قيمتها.

ويراعى عدم الامتناع عن إثبات تاريخ المحررات التي تشير عرضاً لحقوق عينية واجبة الشهر مادام هذه المحررات غير موضوعة أصلاً لإثبات هذه الحقوق .

كما يجب إثبات تاريخ عقد إيجار الشقة بمكتب التوثيق الذي تقع بدائرته الشقة .

ويجب تضمين المحررات التي تتضمن التنازل عن الإيجار ذكر المدة المتنازل عنها .

وبالنسبة للأكشاك والعشش المقامة من خشب وبوص على أرض المنافع فهى لا تخضع للشهر ويجوز إثبات تاريخ عقودها باعتبارها منقول ينقل بدون تلف عكس الكباين المقامة على أرض المنافع والتي لا يجوز إثبات تاريخ عقودها وذلك لأنها ثابتة ولا يمكن نقلها دون تلف فهى تعد عقارات بطبيعتها وعقودها محررات واجبة الشهر.

ولا يجوز توثيقها أو التصديق على التوقيعات عليها أو إثبات تاريخها إذا تضمنت تنازل حق استئجار أراضي المنفعة العامة المقام عليها المحلات أو العشش إلا إذا كانت مصحوبة بموافقة كتابية على التصرف من الوحدة المحلية المختصة .

إعطاء شهادة من واقع دفتر إثبات التاريخ :

يجوز إعطاء شهادة من دفتر إثبات التاريخ لمن يطلبها شرط سداد الرسوم المستحقة .

ولا يجوز إعطاء صورة من العقد ثابت التاريخ قبل عام 1924 ما لم يكن هناك توقيع أو ختم لإنسان توفى أو تكن أصولها قد سبق إرفاقها في محررات سبق شهرها أو إيداعها .

وبالنسبة للمحررات العرفية المثبت تاريخها والمصورة ميكروفيلم فلا يجوز إعطاء صورة رسمية منها ، لكن يحوز تسليم شهادة من واقع دفتر إثبات التاريخ لأن أصول هذه المحررات لا توجد بمكتب التوثيق .

عقود الإيجار وإثبات تاريخها في ظل القانون رقم 4 لسنة 1996 :

- عقد الإيجار إذا زادت مدته عن تسع سنوات لا يجوز إثبات تاريخه لكنه يأخذ طريق الشهر .

- الامتناع عن إثبات تاريخ عقود الإيجار الغير محددة المدة ابتداءً من 1996/2/1 .

- امتناع الامتداد القانوني للأقارب والمصاهرة . (انظر حكم المحكمة الدستورية العليا) .

- يجوز الامتداد القانوني للورثة في حالة المكاتب والمحلات لمرة واحدة على أن يزاولوا نفس النشاط .

وعلى الموثق إدراج المحررات المطلوب إثبات تاريخها بدفتر إثبات التاريخ وفي نفس يوم تقديمها وفقاً لأسبقية هذا التقديم بأرقام متتابعة حسب ترتيب وتسلسل أرقام القسائم الخاصة بسداد الرسم لكل منها .

ويراعى إثبات تاريخ المحررات التي تتضمن اتفاق التمويل بأى مكتب أو فرع توثيق دون التقيد بالاختصاص المكاني .

المحررات المثبتة للعلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها :

يراعى قبول توثيق المحررات المثبتة للعلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها والخاضعة لأحكام القانون رقم 4 لسنة 1996 وتعديلاته بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم تؤجر من قبل والأماكن التي قد انتهت عقود إيجارها ولم يكن لأحد حق البقاء فيها ، على أن تكون هذه المحررات مصاغة بالشكل الرسمي دون التقيد بالاختصاص المكاني وبعد توثيق المحرر يسلم المؤجر صورة تنفيذية ويوقع بالدفتر على استلامها ، ولا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثابتة دون حكم من محكمة المواد الجزئية التي يقع بدائرتها نكتب التوثيق ، ويحق للمستأجر أخذ صورة رسمية منه بعد سداد الرسم المقرر .

﴿ شروط انتقال الموثق للتوثيق ﴾

لا يجوز للموثق بمكتب معين مباشرة أعمال التوثيق خارج نطاق اختصاص مكتبه فإذا قام بتوثيق عقود ومحررات في منطقة لا تتبعه يصير هذا العقد ابتدائياً عرفياً وبالنسبة للعقد الرسمي الموثق فيعد باطلاً لا قيمة له . (طعن 79 لسنة 17ق جلسة 1945/2/8)

ويتحول المحرر الرسمي الى محرر عرفي طالما مضى عليه صاحب الشأن أو بصمه بإبهامه أو ختمه .

فلا يجوز الانتقال إلا لحالات المرض والسجن والضرورة القصوى .

وليتم الانتقال لابد من تقديم طلب انتقال يسدد رسمه ويتم تحديد ميعاد الانتقال.

وعند الانتقال يراعى بيان مكان التوثيق بالمحرر ويدون بخانة الملاحظات بدفتر التصديق عبارة (انتقال) .

الانتقال للسجن :

عند انتقال الموثق للسجن لإجراء التوثيق أو التصديق بالنسبة للمحكوم عليه بعقوبة جنحة لابد من حصوله على إذن النيابة العامة أما إذا كان المسجون محكوم عليه بعقوبة جنائية فينبغي أن يفرق بين ما إذا كان الأمر يتعلق بتصرف قانوني أو أعمال إدارة . فإذا كان الأمر يتعلق بتصرف قانوني فيلزم إذن النيابة بالإضافة الى تصريح المحكمة المدنية

أما إذا كان الأمر يتعلق بأعمال الإدارة فيشترط إذن النائب العام المساعد أو المحامي العام الأول لنيابة الاستئناف بالإضافة الى قيم يختاره وتصدق عليه المحكمة المدنية وإن لم يختر أحداً تقوم المحكمة باختيار قيماً له ، وكذا إخطار رئيس المصلحة بالقاهرة بالتصريح وختمه بخاتم شعار مكتب التوثيق المختص .

ولا يجوز له إدارة أملاكه طوال مدة العقوبة ، كما لا تقبل التوكيلات الصادرة منه لإدارة تملك الأموال .

شروط الانتقال :

- أن يكون مكان الانتقال في مكتب التوثيق التابع للشخص طالب الانتقال .
- أن يتم قبل انتهاء مواعيد العمل الرسمية ، وسداد الرسم المقرر .
- إذا تعذر حضور صاحب الشأن لمكتب التوثيق لمرض مثلاً .
- أن يقوم رئيس مكتب التوثيق بنفسه على طلب الانتقال وتحديد ميعاد الانتقال وتحديد الموثق المختص وتوقيع طالب الانتقال بما يفيد العلم بذلك .
- لا يشترط وجود مستندات لإثبات سبب الانتقال كالسجن والمرض وغيره .

التأشير على الدفاتر التجارية بمكاتب التوثيق

المختصـة محلياً

تختص مكاتب التوثيق بالتأشير على الدفاتر التجارية (اختصاص مكاني) أى أنها تقوم بالتأشير على الدفاتر التجارية الخاصة بالمحلات والشركات الواقعة فقط بدائرتها كما هو الحال في الانتقالات وفي إثبات تاريخ عقود إيجار المساكن .

ولابد من توقيع الموثق على كل ورقة من أوراق الدفاتر المراد التأشير عليها ويجوز له استخدام خاتم باسمه للتوقيع به .

أما بالنسبة لدفاتر محاضر اجتماع مجالس الإدارة والجمعيات العمومية للشركات فلابد من ختم كل ورقة منها بخاتم شعار الدولة الخاص بالمأمورية أو المكتب .

وتنص المادة (92) من التعليمات على أنه :

" تقوم مكاتب التوثيق بالتأشير بالفتح أو القفل على الدفاتر التي تنص القوانين على التأشير عليها والتي تقدم من ذوي الشأن لهذا الغرض وذلك تطبيقاً للمادة 6 من القانون رقم 388 لسنة 1953 المعدل بالقانون رقم 58 لسنة 1954 بشأن الدفاتر التجارية .

وكذلك دفاتر محاضر اجتماع مجالس الإدارة والجمعيات العمومية للشركات بعد ترقيم صحفها بمعرفة التاجر أو الشركة مع مراعاة تحقيق الموثق من صحة هذا الترقيم.

وعلى الموثق المختص بالتأشير التحقق من البيانات التالية من صاحب الشأن وذكرها بالصفحة الأولى بالدفتر :

- اسم التاجر وجنسيته　　　　- محل إقامته بالتفصيل

- موقع المحل　　　　- النشاط المزاول

- نوع الدفتر وعدد صفحاته　　　　- العلامة التجارية إذا كان هناك علامة

- تحرير إقرار من صاحب الشأن بعدد الدفاتر التي قدمها بما فيها الحالي مع ذكر التاريخ

- التوقيع على البيانات السابقة

وينبغي أن يكون الدفتر المقدم خالياً من الكشط أو التحشير أو ترك فراغات أو أى كتابة بالحواشي على أن ينوه الموثق بمحضر القفل بكل ما يخالف ذلك وأثره .

ولابد من قفل الدفتر السابق المنتهي قبل فتح دفتر آخر جديد سواء كان دفتر جرد أو خزينة أو غيره .

ويجوز إعطاء شهادة بحصول التأشير من واقع دفتر قيد الدفاتر التجارية لمن يطلبها شرط سداد الرسم المستحق .

وتنص المادة (101) تعليمات توثيق على أنه :

" لكل شخص حق الإطلاع على دفاتر فهارس التوثيق أو التصديق على التوقيع أو التأشير على الدفاتر التجارية بموجب طلب يسدد عنه الرسم المستحق .

ويتم التأشير على الطلب بحصول الإطلاع مع توقيع صاحب الشأن وذكر التاريخ والساعة .

أما موظفي المكتب إذا أرادوا الإطلاع لأمر يتعلق بالعمل فلابد من تصريح كتابي من رئيس المكتب ، كذلك موظفي المكاتب الأخرى فلإطلاعهم على محفوظات ذلك المكتب يلزمهم تصريح كتابي من رئيس هذا المكتب .

ويراعى أن يكون إطلاع أصحاب الشأن ومندوبي الجهات الحكومية والإدارية وموظفي المصلحة من غير المفتشين في وجود موظف الأرشيف وتحت إشرافه .

وتحفظ طلبات الإطلاع في ملفات وترقم بتسلسل حسب تاريخ تقديمها .

﴿ عقـــد الــــزواج ﴾

هناك بعض الحالات التي يختص بها مكتب الشهر اختصاص نوعي وهى :

عقود الزواج التي يكون أطرافها أجانب أو قل أحد طرفيها أجنبي وعقود الزواج بين المصريين غير المسلمين ومختلفي الطائفة أو الملة .

وهذه العقود يختص بتوثيقها مكتب توثيق القاهرة ومكتب توثيق الإسكندرية .

القانون الواجب التطبيق على عقود الزواج :

يطبق على عقود الزواج قانون الدولة التي ينتمي إليها الزوج وذلك طبقاً للماجة 13 الفقرة الأولى مدني .

فيشترط لصحة الزواج الرجوع الى قانون كل من الزوجين أما إذا كان أحد الزوجين مصرياً فلابد أن يسري القانون المصري وقت انعقاد الزواج .

ويراعى أنه لا يجوز تطبيق القانون الأجنبي في مصر إذا كانت أحكامه مخالفة للنظام العام والآداب .

رفع دعوى بمنع الزواج وأثرها :

عند الاعتراض على الزواج يقوم المعترض برفع الدعوى الى المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها مكتب توثيق الزواج يوضح فيها صفته وموطنه المختار الواقع بمقر المحكمة الابتدائية وسبب اعتراضه وحكم القانون الأجنبي الذي يسند إليه ، ثم تعلن هذه الصحيفة الى طرفى العقد والموثق المختص بتوثيق العقد .

وبناءاً عليه يتم وقف إتمام الزواج لحين الفصل نهائياً في هذا الاعتراض ويختصم في هذه الدعوى مكتب التوثيق المختص .

الأمور الواجب مراعاتها عند إتمام إجراءات توثيق زواج المصرية بأجنبي :

- أن يكون الأجنبي حاضراً بشخصه وقت إجراء توثيق عقد الزواج .

- أن يقدم الأجنبي شهادتين من الجهة المختصة بالدولة التي يحمل جنسيتها أو من سفارتها في مصر تفيد الأولى موافقتها على الزواج وعدم معارضتها أما الثانية فتتضمن بيانات عن الأجنبي من حيث تاريخ وجهة ميلاده ومهنته وديانته والبلد المقيم بها وحالته الاجتماعية وحالته المالية ومصادر دخله على أن يتم تصديق الخارجية المصرية على هاتين الشهادتين .

- الإطلاع على شهادة ميلاد المصرية أو مستخرج منها ، أما الأجنبي فيطلع على شهادة ميلاده أو أى وثيقة رسمية تقوم مقامها .

- ألا يزيد فارق العمر بين الزوج والزوجة المتعاقدين عن 25 سنة .

- موافقة أبوى المصرية أو أحدهما ، أما الأجنبي فلابد من موافقة أبويه أو أحدهما وموافقته السفارة .

- حضور شاهدين على أن يكونا قد تجاوزا سن الرشد ويفضل أن يكونا من أقارب الزوجة ، ويضطر قبول شهادة الأجنبي في حالة الضرورة إذا توافرت لديه الأهلية الشرعية على أن يتم إثبات محل إقامته ببلده ومحل إقامته بمصر من واقع جواز سفره .

- تقديم ما يفيد تمام الإعلان في بلد أحد الزوجين إذا كان قانون دولته يقتضي ذلك .

- الإطلاع على شهادة إثبات جنسية الأجنبي من قنصلية .

- الإطلاع على شهادة من القنصلية أو من الكنيسة تفيد خلو الأجنبي من الموانع الشرعية والقانونية .

- تقديم عدد خمس صور فوتوغرافية لكل من الزوج والزوجة مقاس 4 × 6 ويتم وضعها في المكان المعد لها في العقد ويقوم كل من الزوج والزوجة بوضع بصمة إبهامه على الجزء السفلي من صورته بحيث تمتد لتصل الى جزء من ورقة عقد الزواج ثم يختم العقد بختم شعار الدولة الخاص بمكتب التوثيق .

- إذا كان أحد الزوجين أرمل فعليه تقديم شهادة وفاة للزوج السابق .

- إذا كان أحد الزوجين فطلق فعليه تقديم ما يثبت ذلك .

- إذا دخل الأجنبي في الإسلام فعليه تقديم شهادة من الأزهر تفيد اعتناقه الإسلام .

في حالة زواج مصري بأجنبية أو مصريان مسيحيان مختلفي الملة :

يراعى توثيق عقد الزواج في الشكل الرسمي فلا يجوز التصديق أو إثبات التاريخ وألا يصل سن الزوجة عن 16 سنة والزوج عن 18 سنة .

أمور يجب أن يتضمنها عقد الزواج :

- الاتفاق على من يكون له حق ملكية المنقولات .

- اتفاق الزوجان على من منهما له حق الانتفاع ببيت الزوجية في حالة الطلاق أو الوفاة .

- شهادة تفيد خلو الزوجين من الموانع الشرعية والقانونية أو بعض الأمراض التي تستلزم منع الزواج مثل الجنون والعته والبرص والإيدز .

- إقرار بعدم زواج الزوج بواحدة أخرى إلا بعد موافقته الزوجة بإذن كتابي منها .

- اشتراط دفع مبلغ معين أو راتب دوري للزوجة في حالة طلاقها بدون رضاها.

- الاتفاق على جواز تفويض الزوجة في تطليق نفسها .

- يشترط في عقود الزواج التي يتم توثيقها بتوكيل عن الزوج أن تتضمن سن الزواج ومهنته مع إقرار من الزوجة أو وليها يفيد معرفتها بأوضاع الزوج على ألا يتضمن هذا الاتفاق تحليل حرام أو تحريم حلال .

قواعد عامة يجب على الموثق مراعاتها عند إتمام عقد الزواج :

- إذا كانت هذه الزيجة الثانية بالنسبة للزوج فيجب إبلاغ الزوجة الأولى بالزواج الجديد عن طريق كتاب مسجل بعلم الوصول في حالة قيامها بمصر أو عن طريق النيابة العامة إذا كانت تقيم بالخارج على أن يتم الإبلاغ خلال سبعة أيام من تاريخ توثيق الزواج .

- بالنسبة للمصرية اليتيمة القاصرة إذا كانت تملك معاشاً أو مرتب معين من الحكومة أو مال يزيد عن 200 جنيه فلا يجوز توثيق عقد زواجها إلا بتصريح من المحكمة المختصة ، لذا يضمن عقد الزواج إقرار من الزوجة بحالها على أن يخطر الموثق جهة صرف المعاش برقم المرتب وقيمته وتاريخ صرفه واسم من يصرف المعاش .

- على الموثق أن يراعى عند توثيق عقد زواج الأرامل الإطلاع على شهادة الوفاة والتحقق من انقضاء عدة الزواج ومدتها أربع شهور وعشرة أيام . على أنه لا يجوز الاستناد الى تصريح الدفن كمستند يثبت الوفاة .

- ويجب على الموثق عند توثيق عقد زواج المطلقين الإطلاع على شهادة الطلاق أو ما يثبته والتأكد من انقضاء مدة العدة وفي حالة ما إذا كانت المطلقة أجنبية فلابد من إحضار شهادة من سفارة دولتها تفيد طلاقها وأنها لا تمانع من زواجها .

- لا يجوز توثيق زواج ضباط الجيش من أجنبيات إلا إذا كان زواجهم من عربيان أبيهم عربي المنشئ فيجوز توثيق الزواج شرط موافقة وزير الدفاع .

- على الموثق الامتناع عن توثيق عقد زواج العساكر والضباط والشاويش والمساعدين التابعين لمصلحة السواحل والحدود والسجون بخدمة الجيش كذلك السجانين والممرضين بمصلحة السجون بمختلف أنواعها إلا في وجود ترخيص من تلك المصالح لكن لا يشترط الترخيص في حالة الطلاق الرجعي .

- ولا يجوز للموثق توثيق عقد زواج العساكر وضباط صف ومساعدو السكة الحديد أو أى أحد من هيئة الشرطة بما فيهم الغفراء النظاميين من أجنبيات إلا بتصريح من وزير الداخلية يرفق بالمحرر عند توثيقه .

- يراعى إبلاغ وزير الخارجية بأى زواج يتم بين أعضاء السلكين الدبلوماسي والقنصلي المصريين وبين أجنبيات .

توثيق عقد زواج المفقود زوجها :

يجوز للمفقود زوجها أن تتزوج بآخر شرط أن تصدر المحكمة حكم بفقده أو ينشر قرار رئيس مجلس الوزراء أو وزير الدفاع باعتباره ميتاً على أن تعقد عدو الوفاء ما لم تكن قد طلقت منه من قبل ذلك .

بعض عقود الزواج التي يجب الامتناع عن توثيقها :

من عقود الزواج التي يجب الامتناع عن توثيقها عقود الزواج التي يدين أحد طرفيها أو وكلائهما بديانة شهود يهوه كذلك عقود زواج البهائيين سواء كان زواج بعضهم من بعض أو زواجهم بأصحاب ديانات أخرى غير معترف بها في مصر، بالإضافة للعقود التي تكون أوراقه صادرة فيها جمعية برج المرافقين للكتاب المقدس وهى نفسها جمعية شهود يهوه ، والخلاصة أن أى أشخاص يدينون بديانة غير معترف بها في مصر لا يجوز توثيق عقود زواجهم .

بعض عقود الزواج التي تستلزم موافقة بعض سفارات الدول على زواج رعاياها بمصريين :

- يشترط لزواج رعايا دولة فلسطين من مصريين الحصول على شهادة من إدارة الحاكم العام لقطاع غزة .

- وإبرام عقد زواج سعودي أو مصري بسعودية لابد من موافقة سفارة السعودية على ذلك .

- ولإتمام الزواج بين رعايا دولة الكويت والمصريين لابد من موافقة رسمية مسجلة بكتاب رسمي معتمد من سفارة دولة الكويت مصدق عليه من الخارجية المصرية .

- ويشترط لإبرام عقد زواج ليبي من مصرية موافقة مكتب علاقات ليبيا وتقديم مستند به اسم البلدية التابع لها الزوج في ليبيا ومحل إقامته وصورة من عقد الزواج .

- كما يشترط لزواج الإماراتية الجنسية من مصري أو إماراتي أو أى أجنبي موافقة سفارة دولة الإمارات بالقاهرة .

- ولا يشترط لزواج اللبناني من أى أحد موافقة أى جهاز رسمي طالما بلغ الفرد سن الرشد أو كان مسيحي أعزب .

- وعند توثيق عقد زواج أى من رعايا دولة قط أجنبي لابد من موافقة كتابية من وزارة داخلية دولة قطر ويتم التصديق عليها من السلطات المختصة ثم ترفق بالمحرر عند التوثيق .

- ولزواج رعايا دولة الأردن من مصريين أو غيرهم لابد من تقديم شهادة عزوبية من المحكمة الشرعية بالأردن متضمنة خطاب للسفارة الأردنية بمصر باستخراج شهادة تفيد بحالة الراغب في الزواج اجتماعياً وسنه وتاريخ وجهة ميلاده وإذا كان قد سبق له الزواج فهل له أولاد وما مصدر دخله وقيمته ثم يصدق على هذه الشهادة من الخارجية المصرية .

- ولا يجوز إبرام عقود زواج مواطنات روسيات من مصريين ما لم تكن حاصلات على ترخيص بالإقامة لغير غرض السياحة .

- ولزواج رعايا دولة ألمانيا من مصريين لابد من موافقة قنصلية ألمانيا بالقاهرة وشهادة منها تفيد عدم وجود أى مانع قانوني للزواج وفقاً للقانون الألماني وشهادة منها بتاريخ الوفاة أو الطلاق في حالة ما إذا كان أحد الزوجين أرمل أو مطلق .

- ولزواج الفرنسيين بمصريين فيكفي تقديم شهادة من أى قنصلية فرنسية بمصر نفيد صلاحية رعاياها للزواج دون اشتراط اعتمادها من قنصلية فرنسا بالقاهرة أو من السفارة الفرنسية .

زواج السفيه أو المحجور عليه :

إذا كان قانون بلد أحد طرفي الزواج يجعل من الحجر سبباً لزوال أهليته للزواج فعلى النيابة العامة أمر الموثق بوقف إجراءات التوثيق لحين الفصل نهائيا في طلب الحجر .

أما زواج السفيه فصحيح ولو كان محجوراً عليه ذلك لأن الحجر خاص بالتصرفات المالية أما الزواج فخاص بالتصرفات الشخصية ، وإذا كان الزوج هو السفيه فلا يجب الزواج بأكثر من مهر المثل ، أما إذا كانت الزوجة هى السفيه فلا يجب الزواج بأقل من مهر المثل .

وإذا تزوجت المرأة البالغة سواء أكانت بكراً أم ثيباً بمهر مثل غير كفء فعقد زواجها يعد زواجها صحيحاً لكن يجوز لوليها العاصب حق طلب فسخه ، أما إذا ظهر عليها الحمل أو ولدت سقط حق وليها في طلب الفسخ وذلك حفاظاً على الطفل من الضياع . أما المرأة القاصر فيشترط موافقة وليها على عقد الزواج فإن لم يقره عد العقد باطلاً . (طعن 194 لسنة 64ق "أحوال شخصية" جلسة 1998/10/19)

التصالح على الزواج :

لا يجوز التصالح على الزواج في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية لتعلق ذلك بالنظام العام وإلا وقع باطلاً .

وعند ترك الخصومة يلغى رفع الدعوى بها لذا يجب عند توثيق إشهادات الرجعة أو الطلاق المطالبة بحكم نهائي من القضاء في هذا الأمر .

قيمة رسم توثيق عقد الزواج :

يقدر قيمة رسم توثيق عقد الزواج بـ 2% من قيمة المقدم أو المؤخر .

استخراج صورة رسمية من العقد :

لاستخراج صورة رسمية من عقد الزواج يتم تقديم طلب لقاضي الأمور الوقتية التابع له مكتب التوثيق بعدها يصدر القاضي أمر باستخراج صورة رسمية من العقد خلال سنة من توثيقه .

الذمة المالية للزوجة :

الزوجة لهال ذمتها المالية المستقلة عن ذمة زوجها ويجوز لها التصرف في الحقوق المالية الشخصية الناتجة عن عقد الزواج كالإبراء والطلاق والخلع حتى لو كانت قاصراً دون الحاجة لموافقة وليها أو المحكمة للتصرف في حقوقها المالية لأنها تعتبر صاحبة الولاية على نفسها .

ويجوز توثيق الإشهادات المتضمنة تصرفات الزوجة القاصر في حقوقها المالية وذلك بمكاتب التوثيق .

ويراعى أن المرأة القاصر يجب تمثيلها بولى عند إبرام عقد زواجها أما البالغة فلها حق تزويج نفسها بدون ولى أما إذا مثلها وليها فيلوم الرضا الصريح منها .

** ملحـوظـة :

يراعى عند إبرام عقد زواج أو طلاق بين شخصين أحدهما أو كلاهما مسلم أن يكون الموثق مسلم كذلك.

﴿ الــزواج العــرفــي ﴾

صحة الزواج العرفي أو بطلانه :

إذا كان هناك قبول من الطرفين وعقد مكتوب وحضر شاهدان سواء رجلان أو رجل وامرأتان وحدد لها مهر ولم توجد أى موانع شرعية وهناك إشهار كان هذا الزواج صحيح وحلال شرعاً تحل به المعاشرة الزوجية وثبوت النسب والتوازن . أما خلاف ذلك فيعد باطلاً .

ويلجأ بعض الناس لهذا الزواج خاصة إذا كان للزوجة الأرملة معاشاً وتخشى من منع ذلك المعاش فتلجأ لهذا الزواج .

كيفيــة إثباتــه :

يتم إثباته عن طريق إثبات النسب وذلك بإقرار الشهر ولو تسامعاً أو بتحليل D.N.A فإثبات النسب دليل على قيام علاقة الزوجية أو يتم إثباته بالبينة عند رفع دعوى الحضانة .

عند فقد العقد وإنكار الزوج له يتم إثبات الزوجية بالعشرة أو المساكنة على أن يشهره أحدهما حقيقة أو حكماً بشهادة الشهود أنهما سمعا من رجلين عدلين أو أكثر أن المرأة زوجة للرجل . (طعن 1 لسنة 46ق "أحوال شخصية" جلسة 1977/10/26)

الإرث في الجواز العرفي :

يجوز الإرث لمن أقره من الورثة ولا يجوز لمن أنكره من الورثة.

المشرع المصري والزواج العرفي:

اعتد المشرع المصري بالزواج العرفي في بعض آثاره مثل طلب التطليق وإثبات النسب.

إلا أنه في المادة 17 من القانون رقم 1 لسنة 2000 الخاص بتنظيم إجراءات التقاضي في مسائل الأحوال الشخصية منع القاضي من سماع دعوى إثبات الزواج أو طلب الميراث أو النفقة في حالة ما إذا أنكر الزوج الزواج .

وقد سبق أن نصت لائحة ترتيب المحاكم الشرعية في المادة (99) منها على أن الزوجة لا يمكنها المطالبة بحقوقها ما لم يكن معها وثيقة زواج رسمية أو باعتراف الزوج أمام القاضي وخلاف ذلك تقضي المحكمة بعدم سماع الدعوى .

والخلاصة أن المرأة المتزوجة عرفياً يعد زواجها حلال شرعاً في حالة توافر الشروط الشرعية في هذا الزواج ، أما قانوناً فقد حرمه المشرع في حالة إنكار الزوج له ، ويجوز لها إقامة دعوى تطليق لكن لا يمكن لها إقامة دعوى إثبات زوجية ولا يجوز لها المطالبة في الميراث لأنها لا تستطيع إثبات واقعة زواجها أما الأولاد فيمكن إثبات نسبهم وبالتالي إثبات حقهم في الميراث .

وبالنسبة للمرأة المتزوجة رسمياً لا يجوز لها طلب الطلاق إذا تزوج زوجها بأخرى عرفياً وذلك لصعوبة إثباتها الزواج العرفي أمام القاضي إذا أنكر زوجها.

وقد قضت محكمة النقض بأن " إذا كانت الدعوى قد رفعت ابتغاء إثبات زواج المطعون ضدها من الطاعن وكانت الزوجية المدعى بها من الحوادث التي وقعت بعد سنة 1931 ولم تقدم المطعون ضدها وثيقة رسمية تثبت زواجها بالطاعن . كما أنه لم يقر بالزوجية في مجلس القضاء على النحو الذي تطلبه القانون فإن الدعوى تكون غير مسموعة " (طعن 189 لسنة 59ق "أحوال شخصية") وبأنه " إثبات نسب الطفل من زواج عرفي بإقرار الزواج أو شهادة الشهود إن النسب كما يثبت بالفراش والإقرار يثبت بالبينة ، فإذا ادعت امرأة على رجل أنها ولدت منه ولم تكن فراشاً له ، فلها إثبات مدعاها بالبينة الكاملة أى بشهادة رجلين عدلين أو رجل وامرأتين عدول والشهادة المنصبة على النسب لا يشترط فيها معاينة واقعة الولادة أو حضور مجلس العقد العرفي إن كان " (طعن 3 لسنة 45ق "أحوال شخصية")

﴿ الطـــلاق ﴾

ما يجب على الموثق مراعاته عند توثيق إشهار الطلاق :

يجب على الموثق عند توثيق إشهار الطلاق الإطلاع على عقد الزواج أو حكم نهائي يتضمنه ، على أنه إذا كان هذا العقد أو المحكم المتضمنة صادراً من الخارج فلابد أن يكون مصدق عليه من الخارجية المصرية .

وعلى الموثق كذلك ذكر تاريخ عقد الزواج ورقمه وجهة صدوره وتوقيع الموثق وتاريخ الحكم والمحكمة التي أصدرته بوثيقة إشهار الطلاق ، وفي حالة الطلاق على الإبراء على الموثق تضمين العقد كل ما اتفق عليه بشأن العوض عن الطلاق .

ويراعى أنه إذا لم يقدم للموثق عقد الزواج أو حكم يتضمنه أو كان العقد صادراً من الخارج ولم يصدق عليه من الخارجية المصرية فلابد من عمل توثيق تصادق على الزوجية ثم إثبات الطلاق .

ما يمتنع توثيقه من الطلاق :

- إشهادات الطلاق التي تحرمها دولة أحد الزوجين أو قل لا تبيحها إلا بحكم محكمة وذلك بخلاف عقد زواجهم طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .

- طلاق التراضي الذي قد تم بطلب مقدم للمحكمة .

القانون الواجب تطبيقه في الطلاق :

يطبق قانون الجولة التي ينتمي إليها الزوج .

توثيق الطلاق :

في حالة حضور الزوج بمفرده وطلبه إيقاع الطلاق وتوثيقه أو حضور الزوجة بمفردها وطلبها تطليق نفسها بمقتضى الحق الثابت لها بعقد الزواج الرسمي لزم على الموثق توضيح أضرار الطلاق لطالبه ويطالبه باختيار حكم من أهله وبعد يقوم بإبلاغ الغائب من الزوجين على يد محضر بنية زوجه في الطلاق واسم الحكم الذي اختاره ويطالبه هو أيضاً باختيار حكم من أهله للتوفيق بينهما ولا يتم الطلاق إلا بعد عجز الحكمان عن التوفيق بين الزوجين وعلى الموثق إثبات استنفاد طرق التحكيم ويراعى أنه عند إخطار الغائب من الزوجين بنية الآخر في الطلاق أنه يكون الإخطار مرسل على العنوان المذكور بوثيقة الزواج وإذا لم يكن العنوان موضح بالوثيقة فعلى الموثق عمل إجراءات للاستعانة برجال الشرطة للتأكد من إبلاغ الغائب من الزوجين بنية الآخر في الطلاق .

أما إذا حضر الزوجات أما الموثق وأصرا على إيقاع الطلاق وكانت ديانة الزوجين أو أحدهما لا تحرم ذلك وجب على الموثق إشهاد الطلاق وتوثيقه .

إشهادات الطلاق للزوجات الأجنبيات :

- في حالة طلاق الزوجة الأجنبية يحصل رسم الترجمة الى إحدى اللغتين الإنجليزية أو الفرنسية حسب رغبة الزوج وذلك بإقرار منه تحت مسئوليته وذلك إذا كانت المطلقة تقيم بدولة لا تعد فيها اللغة العربية لغة رسمية .

- يتم إرسال صورة من إشهاد الطلاق الى إدارة الترجمة بالمصلحة لترجمته ويتم إعادته مرة أخرى بعد ترجمته الى مكتب توثيق الزواج .

- وبعد ذلك ترسل نسخة الإشهاد الخاصة بالمطلقة والترجمة الخاصة بها الى إدارة التوثيق ليتم إرسالها الى الإدارة القنصلية بوزارة الخارجية لتبلغ الى الزوجة المطلقة بالطرق الدبلوماسية ، وقد تعيد الإدارة القنصلية النسخة وترجمتها لأن الدولة المقيمة بها الزوجة قد لا تقبلها لترجمة الإشهاد للغة غير لغتها وفي هذه الحالة ترسلها المصلحة الى مكتب التوثيق الطلاق ليتم حفظها مع أصل الإشهاد المحفوظ بمكتب التوثيق .

- بيان محل إقامة كل من المطلق والمطلقة من خلال المطلق في حالة حضوره أو بإشهاد المطلقة في حالة حضورها .

- وفي حالة عدم حضور الزوجة توثيق إشهاد الطلاق ينبغي على الموثق إعلانها بوقوع الطلاق على يد محضر وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ توثيق إشهاد الطلاق .

- وعند إعلان المطلقة بإشهاد الطلاق وتوثيقه يراعى أن يكون الإعلان به رقم إشهاد الطلاق وتاريخ وقوع الطلاق واسم الموثق المختص بإشهاد الطلاق وبيان الطلاق الذي تضمنه الإشهاد وإبلاغ المطلقة باستلام نسخة من إشهاد الطلاق الخاصة بها خلال 15 يوم من تاريخ الإعلان .

- ويقوم الموثق بتسليم المطلقة أو وكيلها نسخة إشهاد الطلاق الخاصة بها على أن يأخذ إيصال بالاستلام ويرفقه بأصل الإشهاد فإذا لم يحضر يتم إرسال النسخة الى المحكمة التي يتبعها مكتب التوثيق بعد أخذ إيصال يفيد ذلك ، والمحكمة عليها مهمة إرسالها الى المطلقة وذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول في حالة إقامتها بمصر أو عن طريق وزارة الخارجية في حالة إقامتها بالخارج .

الطلاق الرجعي :

إذا أراد الزوج مراجعة مطلقته وكانت ديانته تبيح ذلك فعلى الموثق عدم الامتناع عن توثيق تلك المراجعة وعليه معرفة تاريخ حصول الطلاق بإقرار الزوجان أو بما ورد بإشهاد الطلاق وذلك لتوثيق تلك المراجعة أو التصادق عليها حسب الأحوال .

ويجب على الموثق إخطار الزوجة المطلقة بالمراجعة إذا كانت لم تحضر توثيق المراجعة وذلك على يد محضر على العنوان المذكور بعقد الزواج أما إذا كان عقد الزواج سابق على تضمين هذا البند فعلى الموثق اللجوء لقسم الشرطة للتأكد من إخطار الزوجة على أن يكون الإخطار خلال 7 أيام من تاريخ توثيق إشهاد المراجعة.

وعلى الموثق معرفة ما إذا كان الزوج قد تزوج بأخرى خلال فترة الطلاق أم لا وفي حالة ثبوت زواجه بأخرى فعلى الموثق إثبات اسمها أو محل إقامتها وإعلانها لشخصها على يد محضر بمراجعة الزوج لمطلقته .

وفي حالات الزواج والطلاق التي تتم بين زوجات أجنبيات وأزواج مصريين ينبغي على الموثق إعلان مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية وإدارة المباحث بهذه الحالات على أن يتضمن الإعلان على اسم الزوجة ثلاثياً وتاريخ ميلادها ومحل إقامتها والمهنة والجنسية والإقامة الحاصلة عليها كذلك اسم الزوج ثلاثياً وجهة وتاريخ ميلاده ومحل إقامته ومؤهله الدراسي .

حكم الطلاق في بعض الحالات :

لا يقع طلاق السكران عند جمهور الفقهاء (مادة 1 من القانون رقم 25 لسنة 1929 والمعدل بالقانون رقم 100 لسنة 1985 "أحوال شخصية") ويرجع عدم الأخذ بالطلاق الواقع من السكران كونه لا يعي ما يقول ولا يقصده لغيبا عقله ، والعقل شرط الأهلية فيكون طلاقه ملغي لا قيمة له . (قوانين الأحوال الشخصية ، أشرف مصطفى كمال ص128)

طلاق المكره :

المكره هو من وقع تحت تأثير تهديد بفعل يوقع به الضرر ولولا وقوعه تحت هذا التأثير ما قام بالطلاق ، ولا يقع طلاق المكره لانعدام إرادته لوقوعه تحت تأثير الإكراه فهو مجبر على ما تلفظ به وبالتالي يكون الطلاق غير صحيح حيث يقول (صلى الله عليه وسلم) : " رفع عن أمتي الخطأ والنسيان وما استكرهوا عليه"

طلاق المعتوه :

لا يقع طلاق المعتوه لأنه صادر من شخص لا يعي ما يقول لزوال عقله .

طلاق الهازل :

حكم طلاق الهازل أنه يقع ، لأنه لا يجوز الهزل في مواطن الجد ، وحتى لا يلجأ الماس لاستخدام الطلاق كثيراً ثم يبرروا ذلك بأنهم لم يكونوا جادين حين تلفظهم به ، فأحكام اله كلها جد ومن هزأ بها فعليه .

طلاق الغضبان :

والغضبان هو من اشتد به الغضب الى درجة أغلقت عليه باب القصد فلا يقع طلاقه على أن يصل به الغضب الى درجة تؤثر على تفكيره ووعيه عملاً بقوله (صلى الله عليه وسلم) : " لا طلاق في إغلاق " .

كذلك لا يقع طلاق الغضبان إذا وصل الى درجة من الاضطراب والهذيان تفقده الإدراك والإرادة الصحيحين . (طعن رقم 28 لسنة 48ق "أحوال شخصية")

حكم مطلق زوجته طلاقاً بائناً دون إعلانها واستمراره في معاشرتها :

يكون هذا الزوج في حكم الزاني بالإضافة الى معاشرة أنثى بغير رضاها ، لأن رضاها هنا يقع تحت تأثير قيام عقد الزواج لكنه زال أثره بالطلاق وهى تجهله فيكون الرضا بالمعاشرة هنا باطلاً ، وتكون عقوبة الزوج في هذه الحالة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة طبقا للمادة 267 عقوبات .

﴿ بيان قيمة منقولات الزوجة ﴾

تتضح قيمة منقولات الزوجية في المحررات المطلوب توثيقها أو التصديق على توقيعات أصحاب الشأن فيها والتي تتضمن الصلح أو التنازل عنها ويراعى عند توثيق أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات التي تتضمن الصلح أو التنازل عن الدعوى الإطلاع على أصل المحرر الثابت به الحق المتنازل عنه ، وفي حالة عدم وجود أصل المحرر الثابت به الحق المتنازل عنه يتم الإطلاع صورة رسمية من صحيفة الدعوى وشهادة من قلم الجدول للوقوف على حقيقة قيمة الرسم المستحق .

وبعد إطلاع الموثق على هذه المستندات عليه إثبات بياناتها بدفتر المحررات الموثقة أو دفتر التصديق على التوقيع بخانة الملاحظات وبعد توقيع الموثق وأصحاب الشأن وإثبات رقم المحضر عليها يتم الاحتفاظ بصورة منها بملف أو فرع التوثيق .

﴿ مدى توثيق التبني والإقرار بالبنوة ﴾

القانون الخاضع له التبني :

التبني والإقرار بالبنوة يخضع لقانون جنسية المقر ، أى أن المقر له يخضع لجنسية المقر .

الاختصاص بمحررات التبني :

لا يجوز توثيق أى محرر يتعلق بالتبني في مكاتب التوثيق أو فروعها حيث يترك للقضاء الاختصاص بهذه المحررات .

إثبات النسب :

يمكن إثبات النسب بالزواج الصحيح أو الزواج الفاسد الذي لا يستند الى شهود أو حتى بالزواج الفاسد الذي تتزوج فيه المرأة وهى مازالت في عدتها من طلاق بائن أو تحليل D.N.A ، ويتم إثبات النسب بالنسبة للزوج بالفراش والإقرار والبينة ، أما بالنسبة للمرأة يثبت بالولادة .

ولا يثبت النسب بالزنا حتى لو أقر به الرجل الزاني أو صادقت المرأة الرجل على إقراره وشهد بالولادة من أشرف عليها ذلك لأن الإقرار لا يحل حراماً ولا يحرم حلالاً .

ولإثبات النسب قبل الولادة يشترط أن يكون الحمل ظاهراً وأن يقر به الزوج ، ولا يجوز إنكار المقر للنسب بعد الإقرار لأن الإنكار لا يسمع بعد الإقرار .

ولا يمكن بعد موت الأب رفع دعوى ثبوت النسب لكن يمكن رفعها ضمن دعوى الحق في التركة .

وبالنسبة للمسيحي الذي تركاه أبواه خوافً من الفضيحة أو الفقر ، فإن أقر أحد بأنه ابن له يثبت نسبه له على أن تتوافر شروط الإقرار ويعد النسب في هذه الحالة صحيح وحقيقي .

أما التبني فلا يعترف به الإسلام ولا تثبت به أبوة أو بنوة .

﴿ إشهـــار الإســـلام ﴾

كيفية إشهار الإسلام :

يتم شهر الإسلام عن طريق طلب يقدمه من يرغب في شهر إسلامه الى مديرية الأمن التابع لها على أن يتضمن هذا الطلب الدين والمذهب المنتمي إليه وفي حالة ما إذا كان طالب الشهر يباشر عمله في جهة غير موطنه الأصلي فلا يشترط تقديم الطلب لمديرية الأمن التابع لها ويكتفي بتقديمه لمديرية الأمن التابع لها الجهة التي يعمل بها .

وإذا تم قبول طلبه يحدد له ميعاد يحضر فيه الى مقر المديرية على أن يتم إخطار كبير المذهب التابع له الطالب بخطاب كتابياً ليرسل مندوب ديني واعظ لطالب الشهر فإن لم يحضر المندوب في الميعاد حدد له ميعاد آخر إذا أخلفه يتم السير في إجراءات شهر الإسلام .

وإذا حضر المندوب الديني في الميعاد تقوم مديرية الأمن بندب مندوب من جهتها ليحضر اجتماع طالب الشهر والمندوب الديني للديانة التابع لها الطالب ويتحقق من سلامة وهدوء الاجتماع ويقتصر الاجتماع على ثلاثتهما .

وفي حالة قبول طالب الشهر لنصيحة مندوب ديانة يحفظ طلبه أما في حالة رفضه لها يتم إرسال طلبه الى مكتب التوثيق المختص للسير في إجراءات الشهر بعد استيفاء الشروط والإطلاع على المستندات المطلوبة .

شروط واجب توافرها في طالب شهر الإسلام :

- أن يكون سن الطالب 16 سنة فأكثر ويتحقق من السن بموجب مستند رسمي مقبول يرفق مع شهادة الميلاد أو مستخرج رسمي منها ولا يعتبر الحجر لعته مانع لقبول الطلب .

- في حالة ما إذا كان طالب الشهر مختل عقلياً يتم عمل تقرير ويقدم لمحكمة الأحوال الشخصية المختصة للبت فيه .

- الامتناع عن أى عمل أثناء شهر الإسلام من شأنه الإخلال بالنظام العام أو جرح شعور الغير .

أمور يجب مراعاتها عند السير في إجراءات شهر الإسلام :

- أن يكون هناك اتفاق بين الأزهر الشريف ووزارة الداخلية بأن تقوم لجنة الفتوى بالأزهر الشريف بأخذ طلبات الشهر المقدمة لها من مواطني جمهورية مصر العربية وإرسالها الى مديرية الأمن التابع لها طالب الشهر لتقوم بإتمام الإجراءات وإخطار مكتب التوثيق .

- إشهاد إشهار الإسلام لا يؤخذ عليه رسم ، فلا يجوز تقدير رسم على إشهاد الإسلام الذي يقر فيه الشخص أنه تاب الى الله وأنه نادم على كل ما فعله مخالفاً لدين الإسلام ويقر بأنه لا إله إلا الله وأن محمداً رسول الله .

- يشترط فيمن يوثق إشهاد إشهار الإسلام أن يكون موثق مسلم .

- على مكتب التوثيق إرسال كشف لوزارة العدل بإشهادات الإسلام بمجرد صدورها على أن يذكر فيها اسم طالب الشهر قبل الإسلام وبعده والديانة أو المذهب السابق ومحل إقامته وتاريخ ورقم الإشهاد ويذكر بخانة الملاحظات ما إذا كان الطالب قد تسلم صورة من الإشهاد أم لا .

وعند طلب صورة من المشد يتم تحصيل الرسم ويرسل الطلب لإدارة المحاكم بوزارة العدل ويرفق به صورة طبق الأصل من بيانات كشف الإشهادات بعد تضمينه سبب طلب الصورة الثانية وأين الصورة الأولى .

ويؤخذ في الاعتبار مطابقة البيانات الواردة بالطلب مع البيانات الواردة بسجلات المكتب والتحقق من المطابقة وصحة البيانات من العضو الفني المختص والتوقيع بذلك على الطلب .

﴿ الشـــركـــات ﴾

شـركـات قطـاع الأعمــال

شركات قطاع الأعمال يطبق عليها قانون شركات المساهمة رقم 159 لسنة 1981 فيما لم يرد بشأنه نص خاص من نصوص هذا القانون ، وذلك لأن شركات قطاع الأعمال تأخذ بشكل شركات المساهمة سواء التابعة منها أو القابضة .

ويجوز للشركات القابضة أن تحل محل هيئات القطاع العام التي تخضع لأحكام القانون رقم 97 لسنة 1983 لكن لا يجوز لها أن تحل محل شركات القطاع العام الخاضعة للقانون رقم 48 لسنة 1978 .

ويختلف نظام العاملين بالقطاع العام الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1948 عن نظام العاملين بالشركات الخاضعة لأحكام المادة (5) منه ، بينما يطبق عليه فيما لم يرد به نص من نصوص قانون شركات المساهمة رقم 159 لسنة 1981 .

والشركة القابضة يثبت لها الشخصية الاعتبارية بمجرد تسجيل قيدها بالسجل التجاري .

وبعد إثبات تاريخ قيدها بالسجل التجاري تأخذ شكل شركات المساهمة ويصدر الوزير المختص قرار بتأسيسها ، ويتولى إدارتها مجلس إدارة يتم تشكيله بقرار من رئيس الجمعية العامة وتكون المدة التي يتولى فيها المجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد .

اختصاص رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة :

يقوم رئيس مجلس إدارة الشركة القابضة بتمثيل الشركة أمام القضاء ويقوم بعدة اختصاصات وهى : إدارة الشركة والقيام بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة وكذلك متابعة الاختصاصات المقررة لعضو مجلس الإجارة المنتدب .

ويجوز لرئيس مجلس إدارة الشركة أن يفوض أحد أعضاء المجلس في القيام ببعض أعمال .

عضو مجلس الإدارة المنتدب واختصاصاته :

يتم تعيين عضو مجلس الإدارة المنتدب بقرار من مجلس إدارة الشركة القابضة ويقوم بالأعمال التالية :

يمثل الشركة أمام القضاء وفي علاقاتها بالغير والمساهمة في إدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي يمكن أن تحقق أهدافها فيما عدا الأعمال التي تكون من اختصاص مجلس الإدارة أو الجمعية العامة .

العقود الصادرة من الشركة القابضة :

يراعى في العقود الصادرة من الشركة القابضة أن يكون عليها اسم الشركة موضحاً بعبارة شركة مساهمة قابضة مصرية ، وعنوان الشركة ومركزها الرئيسي ورأسمالها ومصدره .

أما العقود الصادرة من الشركة التابعة :

فيراعي أيضاً أن يكون عليها اسم الشركة موضحاً بعبارة شركة تابعة مساهمة مصرية ، وعنوان الشركة وذكر اسم الشركة القابضة التي تتبعها ، ومركز الشركة الرئيسي .

الشركة التابعة لشركة قابضة :

وهى الشركة التي يكون نصيب الشركة القابضة من رأسمالها لا يقل عن 51%

الأوراق والمستندات اللازمة في عقود تأسيس الشركة التابعة :

شهادة من السدل التجاري تفيد عدم تداخل أو اقتباس الاسم التجاري للشركة مع غيرها من الشركات وأيضاً مشروع النظام الأساسي للشركة ، كذلك شهادة من أحد البنوك المعتمدة تبين استيفاء النسبة المطلوب سدادها من قيمة أسهم الشركة وإقرار موافقة البنك على تأسيس الشركة وقيمة مساهمة السلطة المختصة في رأسمال الشركة بالنسبة للأشخاص الاعتبارية المشتركة في التأسيس بالإضافة الى نموذج إقرار مستوفى للمؤسسين من الأشخاص الطبيعيين .

ويراعى عند مساهمة أكثر من شخص طبيعي أو اعتباري في تأسيس الشركة أن يقدم كذلك العقد الابتدائي .

هذه هى المستندات اللازمة في عقود تأسيس الشركة التابعة ، وهى نفس المستندات اللازمة لتأسيس شركة قابضة غير أنه في الشركة القابضة لا يشترط نموذج إقرار مستوفى بالنسبة للمؤسسين من الأشخاص الطبيعيين .

انقضاء شركات القطاع العام بنوعيها القابضة والتابعة :

تتقضى شركات القطاع العام لأحد الأسباب الآتية :

- انتهاء الغرض الذي أنشئت من أجله .

- حل الشركة نهائياً .

- التقسيم أو الاندماج .

- انتهاء المدة المحددة في نظام الشركة .

وتعتبر الشركة المنقضية في حالة تصفية ويطبق عليها القانون رقم 159 لسنة 1981 الخاص بالشركات المساهمة.

﴿ شركــات القطــاع العــام ﴾

شركات القطاع العام :

تعتبر شركات القطاع العام من أشخاص القانون الخاص وتخضع للرسم النسبي ، ويتم تأسيسها بقرار من الوزير المختص ويشهر عقد تأسيسها بالسجل التجاري ، ويقوم بتمثيلها أمام القضاء وفي صلاتها بالغير رئيس مجلس إدارتها .

وفي حالة انقضاء الشركة لا يحتج بالانقضاء إلا من تاريخ شهره بالسجل التجاري وليس قبل ذلك ، وخلال مدة التصفية تظل الشركة المنقضية محتفظة بالشخصية الاعتبارية اللازمة لأعمال التصفية .

هيئات القطاع العام :

تعتبر هيئات القطاع العام من أشخاص القانون العام وتعفى من الرسوم النسبية ويكون لها الشخصية الاعتبارية ، ويتم تأسيسها بقرار من رئيس الجمهورية ، ويتضمن القرار بتأسيسها ما يلي : اسمها ومركزها الرئيسي والهدف من إنشائها والوزير المتابع والمشرف عليها ومجموعة الشركات التي تتبعها أو تشرف عليها .

ويعتبر مجلس إدارة الهيئة هو السلطة المصرفة لشئونها وله الحق في اتخاذ جميع القرارات المتعلقة بمباشرة اختصاصات الهيئة وتحقيق أهدافها ويقوم رئيس مجلس إدارتها بتمثيلها أمام القضاء وفي صلاتها بغيرها ، وأموال هذه الهيئات ملكية خاصة وبالتالي لا يجوز التصرف فيها وإلا عد التصرف باطلاً لأن ذلك من النظام العام ولا يجوز كذلك امتلاك الأفراد لعقاراتها بالتقادم .

وتعتبر الهيئة جهة حكومية بخصوص ضريبة الدمغة .

اشتراك المحامي مع زميل له في العمل :

لا يعد اشتراك المحامي مع وميل له في العمل شركة ذلك لأن كل منهما له شخصيته المستقلة .

تعيين العضو المنتدب:

يختلف تأسيس كل من شركات قطاع الأعمال المملوكة للدولة وطريقة التعيين بها عن تأسيس شركات المساهمة الخاضعة للقانون رقم 159 لسنة 1981 والمملوكة للأفراد ، لذا يجب عند إثبات الصفة لمن يمثل شركات قطاع الأعمال تقديم المستندات التالية : عدد الوقائع المذكور بها قرار تعيين رئيس مجلس الإدارة والسجل التجاري أو مستخرج رسمي منه وذلك في حالة الشركات القابضة ، أما في الشركات التابعة فيكفي تقديم أى مستند من هذه المستندات أو حتى التصديق على إقرار من العضو المنتدب للشركة يفيد بأن بيانات المستند صحيحة وتحت مسئوليته .

والعضو المنتدب هو ممثل الشركة أمام القضاء وفي صلاتها بالغير والتوقيع على العقود والإدارة ، وعليه القيام بكافة الأعمال التي من شأنها تحقيق أهداف الشركة ، فهو بمثابة وكيل بأجر يمثل الجهات المساهمة في الشركة ويكون عزله بقرار من الجمعية العمومية الممثلة لهذه الشركات وبذلك تنتهي وكالته .

وتعتبر أموال شركات قطاع الأعمال القابضة والتابعة معاً في حكم الأموال العامة، ويعتبر القائمون على إدارتها والعاملون فيها بمثابة الموظفين العموميين.

﴿ الشـركـات التجـاريــة ﴾

الشــركة عقــد :

فالشركة عقد مسمى ويقتضي كونها عقداً أن تكون لها أركان العقد المعتادة التراضي والمحل والسبب ، وسيأتي بيان ذلك .

ولابد من أن يشترك أكثر من شخص واحد في الشركة شانها في ذلك شأن أى عقد آخر إلا أن الشركة تختلف عن العقود الأخرى ، كالبيع والإيجار ، في أن أطراف العقد فيها وهم الشركاء ، مصالحهم بعد تكوين الشركة متحدة غير متعارضة ، ومن ثم قسمت العقود الى عقد ذاتي (contrat subjectif) واتفاق منظم (convention institutionelle) فالعقد الذاتي هو اتفاق بين شخصين لهما مصلحتان متعارضتان ، وتكون الرابطة بينهما رابطة ذاتية عرضية تقتصر عليهما ، مثل ذلك عقد البيع ، نرى فيه تعارضاً بين مصلحة البائع ومصلحة المشتري ، والرابطة بين المتعاقدين ذاتية مقصورة عليهما ، وهى لا تلبث أن تزول في أهم مشتملاتها بانتقال ملكية المبيع الى المشتري ، أما الاتفاق المنظم للشركة ، فعلى النقيض من العقد الذاتي يوجد مركزاً قانونياً منظماً (statut, institution) هو أقرب الى القانون منه الى العقد ، فيسري على الغير كما يسري على الطرفين ، ولا تعارض ما بين مصالح الشركاء في الشركة ، بل لهم جميعاً غرض مشترك .

على أن التمييز بين العقد الذاتي والاتفاق المنظم ليس على قدر كبير من الوضوح ، فهناك من العقود الذاتية ما يوجد رباطة مستمرة غير وقتية كعقد الإيجار ، وقد يجازز أثر هذه الرابطة غير المتعاقدين كالمشتري للعين المؤجرة ، كذلك الوكالة وهى عقد ذاتي يجاوز أثرها هى أيضاً المتعاقدين الى الغير الذي يتعامل مع الوكيل ، ومن جهة أخرى نرى الشركاء في الشركة ، وهى اتفاق منظم لهم مصالح متعارضة عند تكوين الشركة ، إذ كل شريك يريد أن يعطي للشركة أقل حصة ممكنة ويفوز بأكبر ربح ممكن ، ومن ثم ندرك السبب في أن تقسيم العقد الى عقد ذاتي واتفاق منظم وجعل الشركة اتفاقاً منظماً لا عقداً ذاتياً ، وهو تقسيم ابتدعه ديجيه في الفقه الإداري ، لم يسد في الفقه المدني .

على أنه من الممكن القول إن الشركة في مرحلة تكوينها تشترك مع سائر العقود في خصائصها ولكنها بعد التكوين تصبح أقرب الى نظام منها الى عقد ذاتي ، لاسيما بعد أن تضفي الشخصية المعنوية على هذا النظام مقومات تفصله عن الشركاء بذواتهم . (السنهوري ، مرجع سابق)

وقد عرفت محكمة النقض الشركة بأنها " الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر أن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة ما يقتضي لزوماً قيان الشركة بشخصين في الأقل " (جلسة 1971/5/18 الطعن رقم 409 لسنة 36ق السنة 22 ص633)

مساهمة كل شريك بحصة في رأس مال الشركة:

لابد أن يساهم كل شريك بحصة في رأس مال الشركة ، وهذه الحصة هى التي تحدد عادة تصيبه في أرباح الشركة ، وفي خسائرها ، وهذا لا يمنع ، بعد تحديد حصة الشريك في رأس المال ، من أن يتبرع له سائر الشركاء بهذه الحصة فيعفونه من الوفاء بها وتتضمن الشركة في هذه الحالة هبة مكشوفة أو مستورة على حسب الأحوال ، أما الشركة التي لا يحدد فيها لكل شريك حصته من رأس المال ، سواء التزم الشريك بالوفاء بها كما يقع عادة أو تبرع له بها سائر الشركاء كما يقع نادراً فإنها تكون شركة باطلة .

والحصة قد تكون نقوداً أو أوراقاً مالية أو منقولات أو عقارات أو حق انتفاع أو عملاً أو اسماً تجارياً أو شهادة اختراع أو ديناً في ذمة الغير ، وكل ما يصلح أن يكون محلاً للالتزام يصلح أن يكون حصة في الشركة ، وبديهي أنه ليس من الضروري أن يكون حصص الشركاء متساوية في القيمة ، أو متجانسة في النوع ، وتضم حصص الشركاء بعضها الى بعض ، فيتكون من مجموعها رأس مال الشركة (le capital social) ورأس المال هذا يقوم بذاته مستقلاً عن أموال كل شريك وهو الذي يستثمر لتوزيع أرباحه أو خسائره على الشركاء . (السنهوري ، الوسيط ص578 ، مرجع سابق)

وقد قضت محكمة النقض بأن " الأصل أن ترد حصة الشريك على ملكية الشيء الذي يقدمه في الشركة إلا أنه يجوز أن ترد على حق شخصي يتعلق بالشيء الذي يتقدم به كمجرد الانتفاع به واستعماله لمدة محددة تكون عادة مدة بقاء قيام الشركة ويترتب علة ذلك حق هذا الشريك في استرداد هذا الشيء في نهاية المدة إذ أن ملكيته لن تنتقل الى الشركة ولم تكن عنصراً في رأس مالها " (جلسة 1988/5/2 الطعن ر قم 2296 لسنة 52ق س39 ص890)

نية الاشتراك أو التعاون عن طريق قبول أخطار معينة :

وهذا عنصر نفسي من مقومات الشركة ، فلا يكفي لقيام شركة أن يكون هناك مال مشترك بين عدد من الأشخاص يستغلونه جميعاً بحسب طبيعته ، فالشيوع يتحقق فيه هذا الوصف وليس بشركة .

وليس الفرق ما بين الشركة والشيوع كما يقال ، أن الشركة عقد والشيوع غير عقد ، فالشيوع قد يكون مصدره العقد كالشركة ، ولكن الشيوع سواء كان مصدره العقد أو الميراث أو غير ذلك ، مال مشترك لشركاء في الشيوع يستغلونه بحسب طبيعته ، فإن كان داراً أو أرضاً سكونها أو زرعوها أو أجروها ، وإن كان نقوداً أو أوراقاً مالية استولوا على فوائدها ، وإن كان منقولاً أجروه أو انتفعوا به بحسب طبيعته ، أما الشركة فلابد فيها من أن تكون عند الشركاء نية الاشتراك في نشاط ذي تبعة يأملون من ورائه الربح

ولكن قد يعود عليهم بالخسارة ، ولا يقتصرون على مجرد استثمار مال مشترك بحسب طبيعته كما هى الحال في الشيوع ، ونية الاشتراك في نشاط ذي تبعة هى التي يطلق عليها عبارة (affection societatis) أى نية تكوين شركة ، أو إرادة كل شريك في أن يتعامل مع الشركاء الآخرين في نشاط ينطوي على قدر من المخاطرة .

وقد قضت محكمة النقض بأن " من المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن الشركة على ما هى معرفة به قانوناً ، عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصته في مال أو عمل لاقتسام ما قد ينشأ من هذا المشروع من ربح أو خسارة ، ويشترط لقيامها أن توجد لدى الشركاء نية المشاركة في نشاط ذي تبعة وأن يساهم عل شريك في هذه التبعة بمعنى أن يشارك في الربح والخسارة معاً وتعرف هذه النية من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع ولا معقب عليه في ذلك متى أقام قضاءه على أسباب سائغة أما المال الشائع فيشترك في تملكه عدد من الأشخاص يستغلونه به حسب طبيعته دون أن تكون لديهم نية المشاركة في نشاط ذي تبعة " (جلسة 1981/2/25 الطعن رقم 841 لسنة 46ق س32 ص671 ، جلسة 1993/4/22 الطعن رقم 3327 لسنة 58ق)

ووجود هذه النية عند الشركاء يدل عليه بوجه خاص طبيعة النشاط الذي اشتركوا فيه ، وهو مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضي الموضوع .

وقد قضت محكمة النقض بأن " يشترط لقيام الشركة أن يوجد لدى الشركاء نية المشاركة في نشاط ذي تبعة وأن يساهم كل شريك في هذه التبعة بمعنى أن يشارك في الربح والخسارة معاً ، وتعرف هذه النية من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع ولا معقب عليه في ذلك متى أقام رأيه على أسباب تسوغه " (جلسة 1978/3/23 مجموعة أحكام النقض السنة 29 ص852 ، جلسة 1968/3/21 مجموعة أحكام النقض السنة 19 ص588)

مساهمة كل شريك في الأرباح والخسائر :

ويستتبع وجود نية الاشتراك في نشاك ذي تبعة يعوج على الشركاء بالربح أو بالخسارة ، أن يساهم كل شريك في تبعة هذا النشاط ، فيتقاسم الشركاء الأرباح ، ويوزعون فيما بينهم الخسائر ، فإذا أعفى أحد الشركاء من تحمل الخسائر مع مقاسمته للأرباح ، أو حرم من مقاسمته للأرباح مع تحمله للخسائر ، كانت الشركة شركة الأسد (societe leonine) وكانت باطلة ، وفي هذا تقول الفقرة الأولى من المادة 515 مدني " إذا اتفق على أن أحد الشركاء لا يساهم في أرباح الشركة أو في خسائرها ، كان عقد الشركة باطلاً ، كذلك إذا اتفق على أن أحد الشركاء لا يساهم لا في الأرباح ولا في الخسائر ، بل يقتصر على استرداد حصته بعد انقضاء الشركة ، فإن هذا لا يكون شريكاً ، بل يكون قد قدم مالاً للشركة على سبيل القرض دون فائدة أو على سبيل العارية تبعاً لطبيعة هذا المال .

وقد قضت محكمة النقض بأن " مؤدى نص المادة 1/515 من القانون المدني أنه إذا اتفق على أن أحد الشركاء لا يساهم في أرباح الشركة أو خسائرها كان عقد الشركة باطلاً بمعنى أنه لا يجوز الاتفاق على حرمان شريك من الأرباح كما لا يجوز الاتفاق على إعفاء شريك من الخسارة " (جلسة 1981/5/18 الطعن رقم 209 لسنة 50ق)

وإذا اتفق شخصان أو أكثر على تكوين راس مال يساهمون فيه ، على أن يستأثر كل منهم بدوره بالانتفاع برأس المال مدة معينة ، فالعقد ليس بشركة ، إذ لا مساهمة في أرباح أو في خسائر . (أوبري ورو وإسمان 6 فقرة 377 ص12 ، 13 - بودري وقال 23 فقرة 10 ، وهذا ما يسمى بقرض الائتمان المؤجر prêt acredit differe - وإذا تألفت هيئة من المؤلفين الموسيقيين بغرض الحصول على حق كل عضو فيها قبل الغير عن أعماله الموسيقية مع خصم جزء لقاء النفقات ، فإن هذه الهيئة لا تكون شركة وإن أسمت نفسها بذلك ، لأنها لم تجمع حصصاً من الشركاء بغرض تقسيم الربح والخسارة عليهم ، بل هى وكيلة من أعضائها في الحصول على حقوقهم ، وقد أنكرت محكمة الاستئناف المختلطة على هذه الهيئة الشخصية المعنوية ، فمنعها من أن تتقاضى باسمها وإنما يتقاضى الوكيل العام للهيئة بصفته وكيلاً عن كل مؤلف موسيقي بالذات . (استئناف مختلط 1903/1/30 م15 ص324) وكان من الممكن أن يكون للهيئة شخصية معنوية ، لا باعتبارها شركة بل باعتبارها جمعية . (السنهوري ، مرجع سابق ، الوسيط)

وهذه المساهمة في الأرباح وفي الخسائر هى التي تخرج من يقدم مالاً لتاجر ، على أن يشترك معه في الربح دون الخسارة ، عن أن يكون شريكاً وإنما يكون مقرضاً ، أقرض التاجر المال بفائدة تتفاوت بتفاوت الأرباح ، ومن ثم يجب أن تسري أحكام القرض فلا تزيد الفوائد في أية حال على 7% .

وقد قضت محكمة النقض بأن " يشترط لقيام الشركة أن توجد لدى الشركاء نية الشركة في نشاط ذي تبعة وأن يساهم كل شريك في هذه التبعة بمعنى أن يشارك في الربح والخسارة معاً ، ومن ثم فإن فيصل التفرقة بين الشركة والقرض هو ما انتواه المتعاقدان وتوافر نية المشاركة وعدم توافرها لديهما ، وتعرف هذه النية من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع ، ولا معقب عليه في ذلك متى أقام رأيه على أسباب سائغة ، وإذ استند الحكم المطعون فيه في نفى نية المشاركة لدى العاقدين واعتبار العقد المبرم بينهما عقد قرض وليس شركة ، الى ما تضمنته بنود العقد من اشتراط المطعون ضده الحصول في نهاية مدة العقد على ما دفعه لتمويل العمليات التي قوم لها الطاعن كاملاً مهما كانت نتيجة هذه العمليات وعدم تحميله شيئاً من الالتزامات التي تترتب عليها في ذمة الطاعن للغير واشتراطه أيضاً أن يقدم له الطاعن شهرياً قدراً معيناً من المبلغ المدفوع ، وكان مؤدى كل ذلك نفى قيام نية المشاركة وتكييف العقد بأنه قرض ،

ذلك أن المبلغ الواجب دفعه شهرياً مهما كانت نتيجة العمليات التي يجيرها الطاعن من ربح أو خسارة وإن وصف في العقد بأنه من أرباح الشركة لا يمكن أن تكون حقيقة كذلك إذ الربح لا يكون مؤكداً ولا معروفاً مقداره سلفاً وإنما حقيقة هذا المبلغ هو فائدة مستورة في صورة ربح فإن النعى على الحكم الخطأ في تكييف العقد على غير أساس " (جلسة 1967/6/22 الطعن 67 لسنة 34ق السنة 18 ص1331)

وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه " إذا رسا على مقاول مزاد إنشاء بناء ، وتعاقد معه آخر وصف بأنه شركة ، وكان من شروطه أن يصرف ذلك الآخر على العملية من ماله ، وأن يسترد جميع ما صرفه سالماً مهما كانت نتيجة العملية ، ويستولى على ربح محقق بقدر بفائدة مئوية بالنسبة الى قيمة مرسى المزاد بصرف النظر عما يصرفه فعلاً ، وقام المقاول بمباشرة العمل ، كان هذا العقد في حقيقته مخفياً لقرض وليس بشركة ، ولا بغير من هذه الحقيقة احتفاظ المقترض بحق شراء المهمات والإشراف على أبواب الإنفاق وذلك بوساطة مندوب يتحمل المقاول مرتبه " (استئناف مصر 8 ابريل سنة 1943 المجموعة الرسمية 43 رقم 244)

وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه " إذا كانت حصة الشريك عيناً نقل ملكيتها الى الشركة مقابل مبلغ معين يستولى عليه عند تصفية الشركة ويستولى على فوائده مادامت الشركة باقية دون أن يشارك في الخسارة ، فالعقد ليس بشركة والشريك ليس إلا بائعاً للعين " (استئناف مختلط أول مايو سنة 1946 م58 ص144)

وهذه المساهمة أيضاً هى التي تخرج العمال ، الذين يتقاضون فوق أجورهم نصيباً من أرباح المصنع الذي يعملون فيه ، عن أن يكونوا شركاء لصاحب المصنع ، فهم يشاركونه في الربح ولا يتحملون معه الخسارة ، والنصيب من أرباح المصنع الذي يمنح للعامل يعتبر جزءاً من أجره فلا يخرج العامل عن أن يكون أجيراً تسري عليه أحكام عقد العمل ، فيجوز فصله ، ويستحق التعويض المقرر ، ولا يشارك في إدارة المصنع ، ولا يطلب حساباً عن هذه الإدارة ، ولا يكون مسئولاً عن ديون المصنع .

وليس من الضروري أن تكون أرباح الشركة نقوداً بل يصح أن تكون مالاً من نوع آخر ، فقد تتكون شركة وتستغل راس مالها في بناء عمارات ذات طبقات تخصص لكل شريك طبقة يسكنها ، وقد تتكون شركة وتجعل راس مالها آلات زراعية ، ينتفع بها كل من الشركاء ، بل قد يكون الربح هو مجرد توقي خسارة مادية محتملة ، كما إذا تأسست شركة من حاملي سندات شركة أخرى بقصد الدفاع عن مصالح حاملي هذه السندات والحيلولة دون هبوط أسعار السندات .

خصائص عقد الشركة :

عقد الشركة عقد شكلي (solennel) وهو من العقود الملزمة للجانبين (synallagmatique) ومن عقود المعاوضة (a tite onereux) ومن العقود المحددة (commutatif) .

فالشركة عقد شكلي لأنها لا تنعقد إلا بالكتابة ، وتقول المادة (507) في هذا الصدد " يجب أن يكون عقد الشركة مكتوباً ، وإلا كان باطلاً " .

وقد قضت محكمة النقض بأن " أوجب القانون المدني في المادة (507) منه أن يكون عقد الشركة مكتوباً وإلا كان باطلاً واصبح بذلك عقد الشركة عقداً شكلياً فإنه لا يقبل في إثباته بين طرفيه غير الكتابة ولا يجوز لهما الاتفاق على إثباته بغير هذا الطريق " (جلسة 1966/1/27 الطعن رقم 219 لسنة 31ق السنة 17 ص182 ، جلسة 1970/4/23 مجموعة أحكام النقض السنة 21 س693)

وهى عقد من العقود الملزمة لجميع أطرافها فكل شريك يلتزم نحو الشركة والشركة تلتزم نحو كل شريك بالتزامات معينة سيأتي بيانها ، ويسبق تكوين الشركة عقد ما بين الشركاء يتفقون فيه على تكوين الشركة ، ففي هذا الاتفاق يلتزم الشركاء بعضهم نحو بعض .

ويترتب على ذلك أنه إذا لم يقم أحد الشركاء بما تعهد به من تقديم حصته أو غير ذلك ، جاز لأى شريك آخر أن يطلب فسخ العقد ، وللقاضي أني قدر مت إذا كان يستجيب لطلب الفسخ طبقاً للقواعد المقررة في فسخ العقد ، وقد نصت المادة (530) مدني في هذا الصدد على ما يأتي : " 1- يجوز للمحكمة أن تقضي بحل الشركة بناء على طلب أحد الشركاء ، لعدم وفاء شريك بما تعهد به أو لأى سبب آخر لا يرجع الى الشركاء ، ويقدر القاضي ما ينطوي عليه هذا السبب من خطورة تسوغ الحل . 2- ويكون باطلاً كل اتفاق يقضي بغير ذلك " (انظر الأستاذ / محمد كامل مرسي في العقود المسماة 2 فقرة 403)

وهى من عقود المعاوضة ، وقد قلنا أن كل شريك يقدم حصة في رأس المال ، ويستولى في نظير تقديمه لهذه الحصة على نصيبه في أرباح الشركة إذا كانت هناك أرباح ويصح أن تتضمن الشركة تبرعاً مكشوفاً أو تبرعاً مستتراً أو تبرعاً غير مباشر ، تتضمن تبرعاً مكشوفاً إذا تبرع سائر الشركاء لأحدهم بحصته فأعفوه من تقديمها بعد تحديدها ، ويكون التبرع مكشوفاً إذا ظهر من عقد الشركة أن الشريك أعفى من تقديم حصته ، وفي هذه الحالة يجب أن يستوفى الهبة شكلها فتكون في عقد رسمي ، وإلا كانت باطلة ، وألزم الشريك بدفع حصته ، وقد يتضمن عقد الشركة تبرعاً مستتراً ، إذا ذكر في العقد أن الشريك قد دفع حصته ويكون في الحقيقة قد أعفى من دفعها ، وفي هذه الحالة تكون الهبة مستترة تحت اسم عقد الشركة ، فلا تستلزم الرسمية شأن كل هبة مستترة ، وقد يتضمن عقد الشركة هبة غير مباشرة إذا أعطى الشريك نصيباً في الأرباح أكبر من حصته في الشركة ، فيكون ما زاد من الأرباح هبة غير مباشرة ، ولا تستوجب الرسمية .

والشركة عقد محدد ، وليست بعقد احتمالي ، وقد يتوهم أنها عقد احتمالي من احتمال أن يساهم الشريك في خسائر الشركة إذا خسرت بدلاً من أن تربح ، ولكن العقد يكون محدداً إذا كان المتعاقد يعرف وقت العقد قدر ما يعطي وقدر ما يأخذ ، والشريك يعرف ذلك ، فهو يعطي حصته من رأس المال ويساهم في نصيب معين من الأرباح إذا وجدت ، وهذا كاف لجعل العقد محدداً أما احتمال الخسارة فلا يجعل عقد الشركة عقداً احتمالياً ، وإلا كان عقد إيجار أرض زراعية عقداً احتمالياُ أن تقل قيمة الحصول عن أجرة الأرض .

اشتباه عقد الشركة بعقود أخرى :

قد يشتبه عقد الشركة بعقد البيع فيما إذا اتفق المؤلف والناشر على أن يتقاضى المؤلف نسبة معينة من أرباح الناشر في مقابل حقه في التأليف ، فإذا كان الناشر هو الذي قام بنفقات نشر الكتاب وهو وحده الذي يتحمل خسائره المحتملة ، فإن ربح شاركه المؤلف في ربحه بنسبة معينة ، فالعقد بيع لا شركة ، ذلك أن المؤلف في هذه الحالة لا يساهم في الخسائر ، فهو قد باع مؤلفه بثمن يزيد أو ينقص بحسب الأرباح التي يحصل عليها الناشر ، أما إذا اشترك المؤلف مع الناشر في نفقات النشر ، واتفاق على المساهمة في الأرباح والخسائر ، فالعقد شركة ، ويكون شركة أيضاً إذا قام الناشر بتقديم نفقات النشار على أن يستردها أولاً مما يحصل عليه من بيع الكتاب ، ثم يتقاسم بعد ذلك مع المؤلف ما يزيد على النفقات بنسبة معينة ، وإذا نزل صاحب المتجر عن متجره لشخص آخر ، على أن يأخذ منه نسبة معينة من الأرباح دون أن يشاركه في الخسارة فالعقد بيع لا شركة .

وقد قضت محكمة النقض بأن " تكون نفقات الناشر التي قدمها الناشر قرضاً يسترده من الشركة قبل توزيع الأرباح ، انظر في مثل آخر لعقد وصف في ظاهره بأنه عقد شركة إلا أنه في حقيقته وفي قصد المتعاقدين عقد بيع " (نقض مدني 1960/3/17 مجموعة أحكام النقض 11 رقم 38 س220) وبأنه " إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى ببطلان العقد المبرم بين الطاعن والمطعون عليه على أساس أن هذا العقد وإن وصف في ظاهره بأنه عقد شركة

إلا أنه في حقيقته وفي قصد المتعاقدين عقد بيه باطلاً بطلاناً متعلقاً بالنظام العام طبقاً لأحكام قانون الصيدليات رقم 5 لسنة 1941 ، وكان هذا التكييف الذي انتهى إليه الحكم المطعون فيه لم يكن محل نعى من الطاعن فإنه لا محل للنعى على الحكم فيما رتبه من آثار على ذلك البطلان وهى إعادة الطرفين الى حالتها الأول قبل التعاقد برد المبيع الى البائع والثمن الى المشتري " (جلسة 1960/3/17 الطعن رقم 244 لسنة 25ق السنة 10 ص220) وبأنه " لما كانت الشركة عقداً يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهما في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو عمل لاقتسام ما ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين راس مال مشترك من مجموع حصص الشركاء ، وذلك قصد استغلاله للحصول على ربح يوزع بينهم ، وكان لا رابطة بين هذا المؤدى وبين ما قد يكون من مباشرة الشركاء لنشاطهم المشترك في عين يستأجرها أحدهم ، لانتفاء التلازم بين قيام الشركة وبين وجود تلك العين أو تحقق النشاط فيها ، وكان قيام مستأجر العين بإشراك أخر معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم الى رأس ماله المستثمر فيه حصة لآخر على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي المستأجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها الى شريكه في المشروع المالي بأى طريق من طريق التخلي لانتفاء مقتضى ذلك قانونا ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر

وأقام قضاءه بامتداد التصفية الى المحل موضوع النزاع تأسيساً على أن مجرد اتخاذ هذا المحل موطناً للشركة يجعله من مقوماتها سواء كان مقدماً لها من أحد الشركاء على سبيل التسامح أو بمقابل فإنه يكون قد خالف القانون " (جلسة 1987/3/16 الطعن رقم 790 لسنة 56ق ، جلسة 1994/6/16 الطعن رقم 93 لسنة 60ق)

ويشتبه عقد الإيجار في المزارعة بعقد الشركة ، فإذا أعطى صاحب الأرض الزراعية أو صاحب الأرض المغروسة بالأشجار الأرض مزارعة لشخص آخر في مقابل أخذ صاحب الأرض نسبة معينة من المحصول ، كان العقد مزارعة ، أى إيجاراً لا شركة ، ذلك أن صاحب الأرض يأخذ أجرة أرضه نسبة من المحصول ، فإن كان المزارع قد لحقته خسارة فصاحب الأرض لا يساهم فيها ، والشريك يجب أن يساهم في الربح وفي الخسارة ، ومن ثم ألحق المشروع عقد المزارعة بعقد الإيجار (المواد 619-627 مدني) ، وذكر صراحة في المادة 620 مدني أن أحكام الإسجار تسري على المزارعة .

ويشتبه عقد العمل بعقد الشركة من أن العامل لو كان يأخذ بالإضافة الى أجره ، نصيباً معيناً من الأرباح فالعقد عقد عمل لا عقد شركة ، لأن العامل لا يشارك صاحب العمل في الخسارة ولا يشارك في إدارة العمل ، ولا يكون مسئولاً عن ديون صاحب العمل .

وقد قضت محكمة النقض بأن " المناط في تكييف العقود وإعطائها الأوصاف القانونية الصحيحة هو ما عناه العاقدان منها ، إذ كان ما انتهت إليه المحكمة من تكييف العقد بأنه عقد عمل وليس شركة لا خروج فيه على نصوص العقد وتؤدي إليه عباراته ، وما استخلصته المحكمة منها من قيام عنصر التبعية الذي يمثل في خضوع المطعون ضده (صيدلي) لإشراف النقابة (صاحبة الصيدلية) ورقابتها مما يتعارض وطبيعة عقد الشركة ، وكان لا يتنافى مع هذا التكييف تحديد أجر المطعون ضده بنسبة معينة من الأرباح ، أو أن النقابة قد خولته باعتباره مديراً للصيدلية في تعيين العمال اللازمين لها وتأديبهم وفصلهم لأن ذلك كله لا يغير من طبيعة عقد العمل " (جلسة 1976/2/19 مجموعة أحكام النقض السنة 27 ص467 ، جلسة 1973/3/3 مجموعة أحكام النقض السنة 24 ص372)

ويشتبه عقد الوكالة بعقد الشركة فيما إذا فوض الدائن شخصاً أن يقبض حقه من المدين في مقابل نسبة معينة من الدين ، فالعقد وكالة مأجورة لا شركة ، لأن الوكيل لا يشارك الدائن في الخسارة إذا لم يقبض الدين ، بل هو يأخذ أجراً على وكالته نسبة معينة من الدين .

ويشتبه عقد القرض بعقد الشركة فيما إذا أعطى مالاً الى تاجر على أن يشاركه في الأرباح فالعقد هنا قرض ، لأن المقرض لا يساهم في الخسارة ، إنما أقرض التاجر المال بفائدة تتفاوت بتفاوت الأرباح ، ومن ثم يجب أن تسري أحكام القرض فلا تزيد الفوائد في أية حالة على 4% .

أنواع الشركات المختلفة والتمييز فيما بينها :

تدرج الجماعات من الأغراض غير المادية الى الأغراض المادية :

تجمع الناس في طوائف يتركز نشاطها لتحقيق أغراض ظاهرة قديمة ، وقد زادها تطور الحضارة قوة وانتشاراً ، فقد زادت الأغراض التي تهدف الجماعات لتحقيقها وتعقدت ، وكان من وراء التطور الاقتصادي وتقدم الجماعة أن قامت الشركات الكبيرة وتعددت أنواعها وأشكالها .

وتندرج الجماعات من ناحية الأغراض التي تقوم على تحقيقها ، من أغراض غير مادية الى أغراض مادية على النحو الآتي : 1- الجمعيات والمؤسسات وتلحق بها جمعيات التعاون والنقابات ، وهذه تحقق أغراضاً مختلفة ولكنها تشترك جميعاً في أنها أغراض لا يدخل فيها الحصول على ربح مادي ، 2- الشركات المدنية وهذه جماعات تقوم بمشروعات مالية لحصول على ربح مادي ، ولكن المشروعات المالية التي تقوم بها لا تدخل في أعمال التجارة المذكورة على سبيل الحصر في التقنين التجاري ، 3- الشركات التجارية وهذه جماعات تقوم بمشروعات مالية للحصول على ربح مادي كالشركات المدنية ، ولكن المشروعات التي تقوم بها على خلاف المشروعات التي تقوم بها الشركات المدنية ، تدخل في أعمال التجارة ، 4- الشركات المدنية ذات الشكل التجاري ، وهذه شركات مدنية تقون بمشروعات لا تدخل في أعمال التجارة ، ولكنها تتخذ الشكل التجاري لدعم نظامها وتيسير نشاطها . (السنهوري ، مرجع سابق)

الجمعيات والمؤسسات وجمعيات التعاون والنقابات :

وقد تناول التقنين المدني الجديد تنظيم الجمعيات والمؤسسات . فالجمعية جماعة ذات صفة دائمة مكونة من عدة أشخاص طبيعية أو اعتبارية لغرض غير الحصول على ربح مادي (م54 مدني) وتتدرج أغراض الجمعيات من أغراض خيرية محضة ، الى أغراض نفعية تعود بالفائدة على أعضائها ولكن هذه الفائدة ليسن ربحاً مادياً ، وهذا تو أيضاً شأن المؤسسات ، فالمؤسسة شخص اعتباري ينشأ بتخصيص مال مدة غير معينة لعمل ذي صفة إنسانية أو دينية أو علمية أو فنية أو رياضية أو لأى عمل من أعمال البر أو النفع العام ، دون قصد الى ربح مادي (م69 مدني) وتختلف المؤسسة عن الجمعية في أن المؤسسة تنشأ بتخصيص مال للغرض المقصود وتحقيقه أما الجمعية فتنشأ باجتماع جماعة من الناس لتحقيق الغرض المقود ، هذا الى أن المؤسسة تخضع لنظام أدق ولرقابة أشد .

والأغراض التي تقوم الجمعيات والمؤسسات على تحقيقها متنوعة ، فقد تكون أغراضاً ذات صفة إنسانية لا يقصد بها إلا البر والنفع العام ، كجمعيات الإسعاف والهلال الأحمر والصليب الأحمر والرفق بالحيوان ، وقد تكون أغراضاً دينية ، كجمعيات تحفيظ القرآن وجمعيات المبشرين ونحوها ، وقد تكون أغراضاً اقتصادية ، كالجمعية الزراعية ، وقد تكون أغراضاً اجتماعية ، كجمعية الاتحاد النسائي وجمعيات الخدمة الاجتماعية ، وقد تكون أغراضاً علمية ، كجمعية الاقتصاد والتشريع وجمعيات التأليف والترجمة والنشر ،

وجمعيات الدارسات التاريخية والجغرافية والاجتماعية وجمعيات مكافحة الأمراض المخلفة ، وقد تكون أغراضاً فنية كجمعيات الموسيقى والغناء والتمثيل والأدب والشعر ، وقد تكون أغراضاً رياضية ، كنوادي الألعاب الرياضية ونحوها ، وقد تكون غير ذلك من الأعمال التي لا يقصد بها الحصول على ربح مادي كالنوادي السياسية ، والنوادي الاجتماعية ، وقد تجمع الجمعية الواحدة غرضين أو أكثر من هذه الأغراض ، وهذه الأغراض كما نرى منها ما هو ذو صفة إنسانية لا يقصد به إلا البر والنفع العام ، ومنها أغراض نفعية تعود بالفائدة المعنوية أو المادية على أعضاء الجمعية ولكنها فائدة لا يدخل فيها الربح المادي ، ويلحق بالجمعيات والمؤسسات جمعيات التعاون والنقابات المختلفة ، وجمعيات التعاون تتميز بأنها جمعيات تقوم على أغراض نفعية تعود بفوائد مادية على أعضائها ، ويتركز تحقيق هذه الأغراض في التعاون وتتنوع ضروب التعاون فهناك تعاون في الاستهلاك ، يعين المتعاونين في الحصول على السلع بأسعار رخيصة ، وهناك تعاون في الإنتاج يعين المتعاونين في الحصول على أدوات الإنتاج كالآلات الزراعية والسماد والبذرة ونحوها ، وهناك التعاون في الائتمان ، يعين المتعاونين في الحصول على قروض ، وهناك التعاون في التأمين يتمثل في جمعيات التأمين التعاونية (assurance mutuelle) وجمعيات التعاون كثيرة منتشرة في مصر ، كجمعيات التعاون المنزلي والتعاون الزراعي والتعاون الاقتصادي والتعاون الصناعي والمصارف التعاونية والتأمين التعاوني ، ولجمعيات التعاون قوانين خاصة تنظمها بما يتفق مع طبيعة كل نوع من أنواع هذه الجمعيات وأغراضها .

أما النقابات فهى جماعات ، تضم كل جماعة منها أبناء الحرفة الواحدة ينتظمون في نقابة للدفاع عن مصالح هذه الحرفة ولتنظيم العمل فيها وللسعى في إصلاح شئونها ، كنقابة المحامين ونقابة الأطباء ونقابة المهندسين وغيرها ، وكل نقابة ينظمها قانون خاص ، وأهم النقابات من الناحية الاقتصادي والناحية السياسية هى نقابات العمل ، فقد أصبحت نقابات ضخمة في داخل الدولة تنظم شئون العمل وتدافع عن مصالح العمل ، وتنظم هذه النقابات أيضاً قوانين خاصة .

الشركات المدنية :

الشركات المدنية تقوم لتحقيق أغراض تعود عليها بالربح المادي ، ولكن المشروعات المالية التي تقوم بها الشركات المدنية لا تدخل في أعمال التجارة ، وهى الأعمال التي عددتها المادة الثانية من التقنين التجاري على سبيل الحصر ، وأهم هذه الأعمال هى شراء البضائع والسلع لأجل بيعها أو تأجيرها ، وعقود المقاولة المتعلقة بالمصنوعات والتجارة والنقل البري والبحري ، وعقود التوريد ، ومعاملات المصارف والأعمال المتعلقة بالكمبيالات والسندات والصرافة والسمسرة ، والمقاولات المتعلقة بإنشاء مبان متى كان المقاول متعهداً بتوريد الأدوات ، والأعمال المتعلقة بالسفن من إنشاء أو شراء أو بيع أو إيجار أو إقراض أو تأمين أو استخدام للبحريين .

فإذا خرج عمل عن الأعمال التي عددها النص أعمالاً تجارية ، كان هذا العمل مدنياً ، وإذا قامت شركة بهذا العمل كانت شركة مدنية ، وأهم الأعمال المدنية هى الأعمال المتعلقة بالعقارات وبالمحصولات الزراعية وبالمناجم وبالمقاولات الخاصة بالأراضي وبالأعمال الفنية والعلمية والرياضية إذا قصد منها تحقيق ربح مادي ، ومن ثم تكون الشركات التي تقوم بشراء الأراضي وبيعها واستغلالها ، وببناء الدور وبيعها واستغلالها ، شركات مدنية وكذلك الشركات التي تجمع الأراضي والعقارات من أصحابها لاستغلالها وتوزيع أرباحها على الأعضاء ، وتعد شركات مدنية أيضاً الشركات التي تقوم باستغلال المناجم وحفر الترع ، ولكن هذه الشركات تتخذ عادة الشكل التجاري ، والشركات التي تقوم بأعمال فنية أو علمية مأجورة بقصد توزيع الربح على الأعضاء ، كشركات التمثيل والغناء وإدارات المدارس ودور النشر والصحف والمجلات ، كل هذه تعتبر شركات مدنية .

وقد قضت محكمة النقض بأن " العبرة في تحديد صفة الشركة هى بطبيعة العمل الرئيسي التي تقوم به وبالغرض الذي تسعى الى تحقيقه حسبما حددته في عقد تأسيسها وإذ يبين مما أورده الحكم أنه استخلص من عقد الشركة الطاعنة وباقي أوراق الدعوى أنها تقوم بالاتجار في أدوات المعمار وبأعمال ومقاولات البناء ومقاولات بيع الأراضي بصفتها وكيلة بالعمولة ، وهى أعمال تجارية بطبيعتها وتعتبر الشركة الطاعنة تجارية لقيامها بهذه الأعمال .

لما كان ذلك ، فإن النعى يكون على غير أساس " (جلسة 1974/11/19 الطعن رقم 450 لسنة 38ق س25 ص1237)

وأهمية التمييز بين الشركات المدنية والشركات التجارية تظهر في مسائل منها : (أ) شكل الشركات التجارية وإجراءات تكوينها تختلف عنها في الشركات المدنية ، (ب) في الشركة المدنية الشريك مسئول عن ديون الشركة حتى في ماله الخاص ولكن من غير تضامن ، أما في الشركة التجارية فتارة يكون مسئولاً في ماله الخاص بالتضامن وتارة يكون مسئولاً في حدود الأسهم التي يحملها ، (ج) موت الشريك أو الحجر عليه أو إعساره أو إفلاسه أو انسحابه من الشركة المدنية يقضيها ، ولا يقع ذلك غالباً في الشركة التجارية ، (د) الشركة المدنية تخضع للقضاء المدني ، والشركة التجارية تخضع للقضاء التجاري ، (هـ) طرق الإثبات وسعر الفائدة تختلف في الشركات المدنية عنها في الشركات التجارية ، (و) كل ما نشأ عن أعمال الشركة التجارية من الدعاوى على الشركاء غير المأمورين بتصفية الشركة يسقط بخمس سنين من تاريخ انتهاء الشركة (م65 تجاري) أما في الشركات المدنية فمدة التقادم خمس عشرة سنة ، (ز) يجوز شهر إفلاس الشركة التجارية وتصفيتها قضائية ، ولا يجوز ذلك في الشركة المدنية .

وإذا كانت الشركة الواحدة تباشر أعمالاً بعضها مدني وبعضها تجاري ، اتخذت صفتها تبعاً للأعمال الغالبة ، وتذهب محكمة النقض الفرنسية الى أنها تكون تجارية ، ما لم تكن الأعمال التجارية التي تباشرها هى أعمال تابعة للأعمال المدنية (بلانيول وريبير وليبارنيير 11 فقرة 991 – فورنييه في الشركات المدنية فقرة 6)

الشركات التجارية :

أهم الشركات هى الشركات التجارية ، فهى تقوم بدور أساسي في الحياة الاقتصادي ، وهى قسمان : شركات أشخاص وشركات أموال .

فشركات الأشخاص هى شركة التضامن (société collective) وشركة التوصية (cociété en commandite) وشركة المحاصة (société en participation) أما شركة التضامن فهى الشركة التي يعقدها شخصان أو أكثر بقصد الاتجار ، ويكون جميع الشركاء ملزمين بالتضامن عن جميع التزامات الشركة حتى في أموالهم الخاصة ، وشركة التوصية هى الشركة التي تعقد بين شريك واحد أو أكثر يكونون مسئولين بالتضامن كما في شركة التضامن ، وبين شريك واحد أو أكثر يكونون أصحاب حصص مالية فيها وخارجين عن الإدارة ولا يكونون مسئولين إلا في حدود حصصهم من رأس المال ويسمون موصين .

وقد قضت محكمة النقض بأن " نص المادة (30) من قانون التجارة يدل على أنه إذا ثبت للمحكمة أن الشريك الموصى قد تدخل في إدارة أعمال الشركة وتغلغل في نشاطها بصفة معتادة وبلغ تدخله حداً من الجسامة كان له أثر ائتمان الغير له بسبب تلك الأعمال فإنه يجوز للمحكمة أن تعامله معاملة الشريك المتضامن وتعتبره مسئولاً عن كافة ديون الشركة وتعهداتها مسئولية شخصية وتضامنية قبل الذين تعاملوا معه أو قبل الغير ،

وتنزل المحكمة هذا الشريك الموصى منزلة الشريك المتضامن وعاملته معاملته من حيث مسئوليته تضامنياً عن ديون الشركة ، فإن وصف التاجر يصدق على هذا الشريك متى كانت تلك الشركة تزاول التجارة على سبيل الاحتراف ويحق للمحكمة عندئذ أن تقضي بشهر إفلاسه تبعاً لإشهار إفلاس تلك الشركة ولا يحول دون ذلك كون هذا الشريك شاغلاً لوظيفة تحظر القوانين واللوائح على شاغلها العمل بالتجارة " (جلسة 1980/3/10 الطعن رقم 83 لسنة 46ق السنة 31 ص765)

وشركة المحاصة هى شركة تقوم بها بين الشركاء وحدهم ولا تكون شركة في حق الغير ، فمن عقد من الشركاء المحاصين عقداً مع الغير يكون مسئولاً عنه وحده دون غيره من الشركاء المحاصين ، ثم تقسم على الشركاء الأرباح والخسائر التي تنشأ من أعمالهم ، سواء حصلت منهم متفردين أو مجتمعين ، وذلك على حسب الشروط المتفق عليها في عقد الشركة .

وشركة التوصية هى شركة أشخاص بالنسبة الى الشركاء المتضامنين ، وشركة أموال بالنسبة الى الشركاء الموصين ، وقد تكون حصص الشركاء الموصيين في رأس مال الشركة أسهماً ، فتسمى الشركة عندئذ بشركة توصية بالأسهم (société en commandite par actions) وأهم شركات الأموال هى شركة المساهمة (société anonyme) يقسم رأس مالها الى أسهم متساوية القيمة ،

ويكون لكل شريك عدد من هذه الأسهم ، ويتفاوت الشركاء تفاوتاً كبيراً في عدد الأسهم التي يملكونها ، ولا يكون كل شريك مسئولاً إلا في حدود الأسهم التي يملكها ، وقد وضع القانون قيوداً كثيرة على تأسيس شركات المساهمة ، قصد بها حماية المساهمين وحماية المتعامين مع هذه الشركات ، ولا يجوز تأسيس شركة المساهمة إلا بأمر يصدر من السلطة العامة .

وهذه القيود كثيراً ما تعوق الشركات من أن تتخذ صفة الشركة المساهمة ومن أن تنتفع بمزاياها ، وأهمها تحديد مسئولية كل شريك بالأسهم التي يملكها من رأس المال لذلك استحدث المشروع المصري بالقانون رقم 26 لسنة 1954 ثم القانون رقم 159 لسنة 1981 ، نوعاً من الشركات كانت الحاجة ماسة إليه ، سميت بالشركات ذات المسئولية المحدودة (société a responsabilite limitee) وقد أعفيت هذه الشركات من أكثر قيود شركات المساهمة ، مع استيفاء مزيتها الجوهرية وهى أن تكون مسئولية الشركاء مقصورة على مقدار الحصص التي يملكونها في هذه الشركة ، ولكن هذه الشركات يحيط بها قيدان أساسيان : 1- فلا يجوز أن يقل رأس مالها عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية ويقسم رأس المال الى حصص متساوية لا تقل قيمة كل منها عن مائة جنيه تدفع بالكامل . 2- وإذا كان عدد الشركاء أكثر من عشرة وجب أن يعهد بالرقابة الى مجلس مكون من ثلاثة على الأقل من الشركاء ، ويعين مجلس الرقابة في عقد تأسيس الشركة ، ويجوز الإعادة انتخاب أعضاءه بعد انقضاء المدة المعينة في العقد . (مادة 123)

الشركات المدنية ذات الشكل التجاري :

قد نجد شركة مدنية ، كشركة لبيع الأراضي أو شركة لاستغلال المناجم أو شركة لحفر الترع أو نحو ذلك من الشركات المدنية الهامة ، ومن المناسب أن تتخذ شكلاً من أشكال الشركات التجارية ، كشكل الشركة المساهمة أو شكل الشركة ذات المسئولية المحدودة أو شكل شركة التوصية بالأسهم ، ويكون الغرض من ذلك أن تجمع الشركة رأس المال الكافي للقيام بأعمالها ذات التكاليف الكثيرة ، ويتيسر لها ذلك لو أنها جعلت رأس المال أسهماً يكتتب فيها الجمهور ، وفي الوقت ذاته تبقى مسئولية الشركاء محددة في الأسهم التي يحملها كل شريك ، فلا يكونون مسولين في أموالهم الخاصة ، وهاتان مزيتان جوهريتان تحصل عليهما الشركة المدنية إذا اتخذت شكل شركة تدارية يتكون رأس مالها من أسهم ، فإذا اتخذت شركة مدنية الشكل التجاري على النحو الذي سبق ، فعل تكون هذه الشركة مدنية تبعاً لطبيعة أعمالها ، أو تصبح تجارية تبعاً للشكل الذي اتخذته ؟

كان الرأى المعمول به في فرنسا ، قبل قانون سنة 1893 ، أن الشركة المدنية إذا اتخذت شكلاً تجارياً تعتبر شركة تجارية من حيث مسئولية الشركاء نحو دائني الشركة ، فإذا اتخذت شكل شركة التضامن أصبح الشركاء مسئولين بالتضامن حتى في أموالهم الخاصة عن ديون الشركة ، وإذا اتخذت شكل شركة التوصية أة شركة المساهمة أصبح الشركاء الموصون أو المساهمون مسئولين بقدر أسهمهم فقط ، وغني عن البيان أن الشركة المدنية في هذه الحالة يجب أن تستوفى الإجراءات اللازمة لتكوين الشركة التجارية التي اتخذت شكلها ،

أما أعمال الشركة المدنية ذات الشكل التجاري فتبقى أعمالاً مدنية ، ومن ثم لا تكون المحكمة التجارية مختصة بل المختص هى المحكمة المدني ، ولا تلتزم الشركة بأن تحتفظ بالدفاتر التي تحتفظ بها الشركة التجارية ، ولا تكون مدة التقادم خمس سنوات وهى المدة الخاصة بالشركات التجارية ، ولا يجوز شهر إفلاس الشركة المدنية ذات الشكل التجاري ، ولا تصفيتها تصفية قضائية ، ثم صدر في فرنسا قانون أول أغسطس سنة 1893 عقب اضطراب الحالة المالية لشركة بناما ، وكانت شركة مدنية ذات شكل تجاري فكان لا يمكن شهر إفلاسها مما سبب ضياع أموال المساهمين ، وقد قضى هذا القانون بأن أية شركة مدنية تتخذ شركة المساهمة أو شركة التوصية بالأسهم تصبح شركة تجارية ، فتسري عليها القوانين والعادات التجارية ، ومن ثم أصبح يجوز شهر إفلاس الشركة المدنية ذات الشكل التجاري وتصفيتها تصفية قضائية ، ووجب على هذه الشركة الاحتفاظ بالدفاتر التجارية ، وتكون المحكمة التجارية هى المختصة ، ولكن نظراً لأن أعمال الشركة هى بطبيعتها أعمال مدنية ، فالرأى الغالب في فرنسا أن القواعد المدنية في الإثبات وفي سعر الفائدة لا القواعد التجارية هى التي تسري .

وليس في مصر تشريع يقابل قانون سنة 1893 في فرنسا ، ولكن الفقه والقضاء يجيزان أن تتخذ الشركة المدنية الشكل التجاري ، فإذا اتخذت شكل شركة المساهمة ، وجب أن تراعى الإجراءات والشروط اللازمة لتكوين هذه الشركة ، وخضعت لقواعد الإدارة والرقابة التي ينص عليها القانون في الشركات المساهمة ، وتحددت مسئولية الشركاء بالأسهم التي يحملها كل منهم ، وكذاك الحكم إذا اتخذت الشركة المدنية شكل الشركة ذات المسئولية المحدودة أو شكل شركة التوصية ، فإذا اتخذت شكل شركة التضامن ، كان الشركاء مسئولين عن ديون الشركة حتى في أموالهم الخاصة بطريق التضامن ، ولكن الشركة المدنية ذات الشكل التجاري في مصر – وأعمالها بطبيعتها أعمال مدنية – لا تخضع للقضاء التجاري ، ولا تلتزم بالاحتفاظ بالدفاتر التجارية ، وتكون مدة التقادم فيها هى المدة المقررة في القانون المدني ، وقواعد الإثبات فيها وسعر الفائدة هى القواعد المدنية ، ولا يجوز شهر إفلاسها ولا تصفيتها تصفية قضائية ، على أن هناك طائفتين من الأحكام التجارية تسريان على الشركة المدنية ذات الشكل التجاري في مصر ، وذلك بموجب نصوص خاصة : 1- تسري على هذه الشركة أحكام قانون السجل التجاري ، متى اتخذت شكل شركة المساهمة أو الشركة ذات المسئولية المحدودة أو شركة التوصية بالأسهم وذلك بموجب القانون رقم 34 لسنة 1976 ، 2- وتسري على هذه الشركة أيضاً الأحكام الخاصة بالضرائب على أرباح شركات الأموال متى اتخذت شكل شركة المساهمة ، وذلك بموجب القانون رقم 157 لسنة 1981 الخاص بالضرائب على الدخل المعدل بالقانون رقم 187 لسنة 1993 . (الأستاذ / محمد كامل أمين في الشركات ، ومحمد كامل مرسي في العقود المسماة الجزء الثاني فقرة 430)

اشتراك الأجانب في شركات الأشخاص :

هناك عدة شروط يجب أن تتوافر عند اشتراك الأجانب في شركات للأشخاص وأولى هذه الشروط أن تكون حصة المصريين في رأس مال الشركة لا تقل عن 51% ، وثاني هذه الشروط أن يكون أحد الشركاء المتضامنين على الأقل مصري ، أما ثالث هذه الشروط وأخرها أن تكون الإدارة والتوقيع من اختصاص شريك مصري متضامن .

شركات الأموال :

وهى على ثلاثة أنواع شركة المساهمة وشركة التوصية بالأسهم والشركة ذات المسئولية المحدودة .

شركة المساهمة : وهى شركة بين ثلاث أشخاص فأكثر (م 7 من قانون 159 لسنة 1981) ويشتق اسمها التجاري من غرض إنشاؤها وليس من اسم أحد شركاؤها ، وينقسم رأسمالها الى أسهم متساوية القيمة وكل مساهم تقتصري مسئوليته كل أداء قيمة السهم التي اكتتب فيها ولا يسأل المساهم عن ديون الشركة إلا في حدود ما اكتتب فيها ، ويكون رأسمال هذه الشركة لا يقل عن نصف مليون جنيه بالنسبة للشركات التي تطرح أسهمها للاكتتاب العام . أما الشركات التي لا تطرح أسهمها للاكتتاب العام فلا تقل قيمة الأسهم التي تطرحها للاكتتاب عن ربع مليون جنيه . أما إذا كانت تتعامل مع الأوراق المالية فيشترط ألا يقل رأسمالها عن خمسة مليون جنيه .

ومدة هذه الشركة تزيد عن 50 عاماً وتدار بوكلاء سواء أكانوا من الشركاء أم غيرهم وبأجر أو بدون ويجوز عزلهم ويكون لها مراقب حسابات يراقب حساباتها المالية .
(م 34 ق تجاري)

شركة التوصية بالأسهم : وهى عبارة عن شريك متضامن مع مساهم أو أكثر بأسهم متساوية القيمة أى أنها شركة بين شخصين فأكثر ومدتها سنة قابلة للتجديد ، ويكون عنوان هذه الشركة باسم الشريك المتضامن وله حق الإدارة والتوقيع ويسأل عن ديون الشركة في جميع أمواله أما الشريك المساهم فلا يسأل إلا في حدود نصيبه ، ويكون رأسمال هذه الشركة لا يقل عن ربع مليون جنيه .

الشركة ذات المسئولية المحدودة : وهى التي تتكون من أشخاص لا يقل عددهم عن اثنين ولا يزيدوا عن خمسة ولا تزيد مدتها عن 25 سنة ، ويكون عنوانها مشتق من اسم أحد الشركاء أو من غرضها متبوع بعبارة شركة ذات مسئولية محدودة ، وكل شريك مسئوليته في حدود حصته فقط .

ويشترط في عقد شركة الأموال الكتابة وإلا عد باطلاً بطلان نسبي .

ويجب إفراغ عقد الشركة الابتدائي في ورقة رسمية أو عرفية مصدق عليها أمام موثق الشهر العقاري ، ويتم قيدها بالسجل التجاري بعد موافقة اللجنة المختصة لتكتسب الشخصية المعنوية وتباشر عملها .

وعلى موثق الشهر العقاري قبول التوثيق أو التصديق على توقيع العقد الابتدائي أو النظام الأساسي عند دخول حصص عينية في تكوين رأسمال الشركة الخاضعة للقانون رقم 159 لسنة 1981 ، وبعد إشهار عقد الشركة ونظامها بالسجل التجاري يتم السير في إجراءات نقل ملكيتها .

ويجب التأكد من موافقة اللجنة المختصة بمصلحة الشركة على تعديل عقود الشركات الخاضعة لأحكام قانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية أو نظامها الأساسي قبل توثيقها أو التصديق عليها ، وذلك باعتماد العقود المعدلة من اللجنة المختصة وختمها بخاتم شعار الدولة الخاص بها بالإضافة الى موافقة الجمعية العامة غير العادية .

أما بالنسبة لعقود الاندماج بين الشركات فيشترط موافقة الوزير المختص بجانب موافقة اللجنة المختصة ، ويراعى في الشركات المنشئة تقديم صحيفة الاستثمار موضحاً بها رقم وتاريخ قيدها بالسجل التجاري .

ولا يشترط تقديم عقد شركة مصدق عليه لإثبات الصفة أو السلطة فيكفي السجل التجاري لإثباتهما .

ويراعى قبول توثيق إشهادات الوقف على التغيرات بوقف النقود أو بوقف حصص وأسهم في الشركات التجارية حيث أنه يجوز وقف حصص وأسهم الشركات التجارية إذا كانت أموالها مستغلة استغلالاً جائز شرعاً أو إيداع المبلغ بأحد المصارف أو البنوك لاستغلاله شرعاً على أن تقدم شهادة بالإيداع قبل توثيقها.

قيمة رسم التصديق على عقود تأسيس شركات الأموال وتعديلها :

يقدر بـ 25% من رأسمالها بحد أقصى ألف جنيه .

وشركات الأموال معفاة من ضريبة التصرفات العقارية 2.5% سواء منها الخاضعة لقانون 159 لسنة 1981 أو الخاضعة لقانون رقم 43 لسنة 1974 الخاص باستثمار المال العربي والأجنبي .

عقد الشركة من أعمال التصرفات :

فعقد الشركة مشروع مالي قد ينشأ عنه مكسب أو خسارة وبالتالي لا يجوز توثيقه إذا لم ينص على ذلك صراحةً في التوكيل الصادر من الموكل بإنشاء الشركة وتأسيسها . (م505 مدني)

إبطال عقد الشركة :

يبطل عقد الشركة إذا نص في العد على عدم مساهمة الشريك في الأرباح والخسائر ، أو في حالة إعفاء الشريك من المسئولية عن ديون الشركة .

توزيع الحصص بين الشركاء عند عدم الاتفاق على ذلك :

توزع الحصص بين الشركاء بالتساوي وذلك بالنسبة لملكية المال والانتفاع به أيضاً إذا لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

توزيع الأرباح والخسائر إذا خلا العقد من بيان ذلك :

إذا خلا العقد من بيان نصيب كل شريك من الأرباح والخسائر يكون توزيع الأرباح والخسائر بنسبة حصة كل شريك في رأسمال الشركة .

تمثيل شركة الأموال أمام القضاء :

يقوم بتمثيل شركة الأموال نائب مفوض عنها طبقاً لسند إنشائها الذي ينبغي الرجوع إليه .

ويفوض بتصرفات الشركة المساهمة والتي تعد الرسمية ركناً فيها أعضاء مجلس الإدارة ويكفي لإثبات صفة ممثل الشركة صورة من محضر مجلس الإدارة بتفويضهم بذلك على أن تكون مطابقة للأصل ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالتوقيع على ذلك ويصدق على توقيعه ، وهذا يجيز للعضو المنتدب التوقيع على العقد الرسمي لأنه بمثابة توكيل رسمي له .

وعلى الشريك مراعاة الآتي وإلا تعرض للمساءلة من جانب الشركاء والرجوع عليه بالتعويض إذا كان هناك ضرر :

- عدم ممارسة أى نشاط منافس لنشاطات الشركة .
- الاهتمام بتدبير مصالح الشركة وفي حالة توليه إدارة الشركة بأجر فعليه بذل اهتمام الرجل العادي .

مستندات توثيق أو التصديق على توقيعات

عقد تأسيس شركة المساهمة

1- موافقة اللجنة المختصة على التأمين مختوم بخاتم شعار الدولة الخاصة بها ؟

2- ما يثبت أهلية المتعاقدين وصفاتهم .

3- صورة من محضر اجتماع أعضاء الجمعية العمومية .

4- إقرار من المؤسسين يفيد بأن رأسمال الشركة يكفي لتحقيق أغراضها .

5- شهادة من أحد البنوك المعتمدة تفيد أن المؤسسين قد اكتتبوا في جميع أسهم الشركة وأنهم قد وضعوا الربع على الأقل من قيمة الأسهم التي اكتتب فيها كل منهم تحت تصرف الشركة لحين قيد الشركة بالسجل التجاري وشهرها .

6- موافقة كتابية من الوزير المختص في حالة الشركات المساهمة التي تطرح أسهمها بالاكتتاب العام .

7- قرار رئيس المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها مركز الشركة بتعيين الخبراء اللازمين لتقدير الحصص العينية إن وجد تقديراً صحيحاً وأنه قد تم الوفاء بها كاملاً .

القائم بنصفية الشركة في حالة حلها :

قد يكون مصف قضائي أو مصف تقوم المحكمة بتعيينه عند عدم الاتفاق على تعيين مصفي .

وقد يكون وكيل الدائنين وذلك عند تنفيذ حكم شهر الإفلاس وقد يكون قلم كتاب المحكمة وذلك عند الحكم بإيقاع البيع .

وتتم تصفية الشركة وقسمتها بالطريقة المبينة في العقد وعند خلوه تتبع الأحكام الآتية . (م 532 مدني)

يثبت الشخصية الاعتبارية للشركة بمجرد تكوينها :

ويجوز بعد النشر أن يحتج على الغير بهذه الشخصية إلا إذا كان ذلك الغير تثبت له نفس الشخصية .

يجوز لشركات العمل مباشرة عملها بمجرد إثبات قيدها بالسجل التجاري .

وإذا لم يوجد نص صريح بالعقد على أسلوب الإدارة والمسئول عنها اعتبر كل شريك مفوضاً من الآخرين في إدارة الشركة وله حق مباشرة كافة الأعمال دون الرجوع الى باقي الشركاء .

وعلى شركات المساهمة المؤسسة بمضر أن تكون مصرية وأن يكون مركزها الأساسي بمصر .

انقضاء الشركة :

تنقضي الشركة بموت أحد الشركاء أو بالحجر عليه أو لإفلاسه (م1/528 مدني) ويجوز استمرارها رغم موت أحد الشركاء أو إفلاسه إلا أنها تستمر بين باقي الشركاء ولا يكون لورثة ذلك الشريك سوى نصيبه من أموال الشركة .

وتنقضي الشركة كذلك بانقضاء المدة المحددة لها وبانتهاء الغرض الذي قامت من أجله ، وتنتهي أيضاً الشركة بانسحاب أحد شركائها إذا كانت مدتها غير محددة وعليه أن يخبر باقي الشركاء في رغبته في الانسحاب قبل حدوثه ، وكذا تنتهي الشركة بالإجماع على حلها .

﴿ شـــركـــات الاستثمـــار ﴾

تعتبر شركات الاستثمار من شركات القطاع الخاص لذا يطبق عليها قوانين القطاع الخاص وليس القطاع العام ، ويتم مراجعة عقودها واعتمادها بواسطة الهيئة العامة للاستثمار كذلك عقود التعديل بعد ترقيم جميع الصفحات وختمها من هيئة الاستثمار بالختم الخاص بها ، وقيمة رسم التصديق على عقود هذه الشركات 25% من قيمة رأس المال بحد أقصى 500 جنيه إذا تم التصديق بمصر أما إذا تم لدى السلطات المصرية بالخارج فيكون بنقد أجنبي يعادل الـ 500 جنيه المصري وكذلك الحال بالنسبة لعقود التعديل .

توثيق عقود شركات الاستثمار :

يكون التوثيق أو التصديق على عقود شركات الاستثمار بمكتب توثيق نشاط المستثمرين القائم بقرار وزير العدل رقم 502 لسنة 1975 ويمتنع على غيره من مكاتب التوثيق إجراء مثل هذا النوع من التوثيق فهو جهة الاختصاص الوحيدة بمثل هذه العقود ، ويختص كذلك بالتأشير على الدفاتر الخاصة بهذه الشركات .

الإعفاء من الرسوم :

تعفى عقود شركات الاستثمار من الرسوم النسبة وضريبة التصرفات العقارية وكذلك الفوائد المستحقة على القروض الخارجية حتى لو كانت في شكل ودائع ، وقد أعفى مجلس الدولة في فتواه رقم 340/2/37/165 كافة المشروعات الاستثمارية والعقود المتعلقة بها من رسوم الدمغة ورسم الشهر والتوثيق وذلك ابتداءً من تمام تنفيذ المشرع ومرور سنة على تشغيله .

وفي حالة ممارسة الشركة لأكثر من نشاط من النشاطات المذكورة في المادة (1) من اللائحة التنفيذية يتم حساب مدة الإعفاء الضريبي بكل نشاط على حدة ابتداءً من السنة المالية التالية لتاريخ مزاولة النشاط ، ويراعى إرفاق إقرار مستقل من كافة الشركاء المتضامنين يفيد عدم شغل أى منهم أى وظيفة في الدولة أو القطاع العام أو المحلي بمشروع عقد الشركة القائم .

تصفية الشركة :

يقوم مصفي الشركة باتخاذ كافة التصرفات اللازمة لتصفية الشركة من بيع وشراء سواء بالممارسة أو بالمزاد .

المستندات التي يجب تقديمها للجنة الشركات للموافقة على تأسيس الشركة :

- شهادة من السجل التجاري تفيد عدم التباس الاسم التجاري للشركة مع غيرها من الشركات .

- عقد تأسيس الشركة ونظامها .

- شهادة بنكية من أحد البنوك المعتمدة تفيد تمام الاكتتاب في جميع أسهم الشركة واستيفاء النسبة المطلوب سدادها من قيمة الأسهم .

ويراعى إذا كان المستثمر أجنبي إيداع قيمة مساهمته في رأسمال الشركة والسداد بالجنيه المصري .

ويجوز تحول شركات الأشخاص الى شركات أموال ويسمح بتعدد ممثل الشخص الاعتباري في مجلس الإدارة ، وهناك نماذج لعقود شركات تتضمن فراغات يقوم المستثمر بملئها بنفسه بالإضافة الى إدخال الفاكس والحاسب الآلي كل ذلك من باب التيسير على المستثمرين .

مدير الشركة وسلطاته :

تحدد سلطة المدير في عقد الشركة ، أما إذا لم تحدد ولم ينص عليها في العقد فيكون للمدير الحق بالقيام بجميع أعمال الإدارة وجميع التصرفات التي من شأنها تحقيق أغراض الشركة .

ولا يجوز تدخل الشركاء أو اعتراضهم على تصرفات المدير طالما كانت داخل حدود سلطته لكن لهم حق الإشراف والرقابة على هذه التصرفات وذلك بإطلاعهم على دفاتر الشركة ومستنداتها ولا يجوز سلبهم هذا الحق .

ويجوز بتصرفات معينة كالرهن مثلاً أو منعه من الدخول في صفقات إذا تجاوزت مبلغاً معيناً ، وعليه ألا يتعدى هذه القيود إلا بإذن خاص من الشركاء .

ولا يحق له ممارسة أى نشاط منافس لنشاط الشركة كما لا يحق له التبرع من أموال الشركة إلا في حدود ما جرى به العرف ، ولا يجوز له التعاقد مع نفسه باسم الشركة دون ترخيص بذلك من الشركاء .

ويعد المدير في علاقته بالشركة وكيل بأجر لذا عليه الالتزام ببذل عناية الرجل المعتاد ويعد مسئول أمام الشركاء عن الضرر الناتج عن أخطاؤه حتى لو كانت بسيطة كإغفاله القيام بقيد عقاري وهنا مسئوليته عقدية ، ويكون مسئول كذلك عن الأخطاء التي يرتكبها مع دائني الشركة وهنا المسئولية تقصيرية وتكون المسئولية جنائية في حالة خيانة الأمانة كاختلاسه أموال الشركة ، ولا يجوز للمدير إنابة غيره في إدارة الشركة وإلا كان مسئولاً عن تصرفات النائب ويعد الإثنان متضامنات في المسئولية ، وفي حالة تعدد المديرون يكون جميعاً مسئولين عن أخطائهم المشتركة .

الشركة الفعلية :

يقصد بالشركة الفعلية تلك الشركة التي كانت تباشر نشاطها وتتعامل مع الغير الى أن قضى ببطلانها بسبب عدم قيام أحد أركانها كعدم الشهر مثلاً ، والشركات التي يقضي ببطلانها بسبب عدم الشهر لا يسري هذا البطلان بأثر رجعي على الماضي وإنما يقتصر على المستقبل فقط أى أن الشركة تعد صحيحة في الفترة بين قيامها حتى الحكم ببطلانها وذلك الذي ينص على بطلان عقد الشركة ما لم يكن مكتوباً إلا أن هذا البطلان لا يجوز أن يحتج به الشركاء قبل الغير ويكون عديم الأثر فيما بين الشركاء الى أن يطلب الشريك الحكم ببطلان الشركة ، وعند الحكم بالبطلان يأمر القاضي بتصفية الشركة وتوزيع الأرباح والخسائر على الشركاء طبقاً لأحكام العقد.

آثارها القانونية :

- يثبت للشركة الفعلية بمجرد قيامها الشخصية المعنوية وبالتالي يجوز إشهار إفلاسها عند توقفها عن سداد ديونها التجارية وبمجرد الحكم ببطلانها تحل الشركة وتصفى طبقاً لأحكام العقد لأن العقد يعد صحيح فالبطلان ليس بسبب العقد إنما هو بطلان شخص الشركة .

- الشركة الفعلية تخضع لضريبة الأرباح التجارية والصناعية كذلك الشركاء فيها يخضعوا لهذه الضريبة .

- عند قيام الشركة الفعلية يجوز إثباتها بكافة الطرق التي يمكن من خلالها الإثبات كالقرائن والبينة وغيرها .

وقد صدر قرار وزير العدل رقم 1502 لسنة 1975 وكذا القرار رقم 293 لسنة 1995 بإنشاء مكاتب توثيق وهما على الترتيب التالي :

قرار وزير العدل رقم 1502 لسنة 1975

368 شهر عقاري

بإنشاء مكتب توثيق خاص بنشاط المستثمرين في مصر

(نشر بالوقائع المصرية العدد 278 بتاريخ 1975/12/4)

مادة (1) :

ينشأ مكتب التوثيق بمقر الهيئة العامة للاستثمار العربي والأجنبي والمناطق الحرة بشارع عدلي رقم 8 بالقاهرة ، يختص بتوثيق عقود الشركات أو التصديق على توقيعات أصحاب الشأن فيها والمحررات المتعلقة بها ، والتي تنشأ في الأغراض المنصوص عليها في القانون رقم 43 لسنة 1974 بنظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة ، كما يختص بالتأشير على الدفاتر التجارية الخاص بهذه الشركات ويقتصر اختصاص هذا الفرع على ما يقدم إليه من محررات تتعلق بهذا الفرع من التعامل .

مادة (2) :

يعمل بهذا القرار اعتبارا من 1975/11/15 .

قرار وزير العدل رقم 293 لسنة 1995

بإنشاء فرع التوثيق (بمصلحة الشركات) المختصة بأعمال التوثيق

الخاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981

(نشر بالوقائع المصرية العدد 22 بتاريخ 1995/1/25)

مادة (1) :

ينشأ فرع التوثيق يسمى (فرع توثيق الشركات) ويكون مقره مصلحة الشركات بمدينة الجيزة ، ويتبع مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالجيزة ويقدم بأعمال التوثيق الخاصة بالشركات الخاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981

مادة (2) :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من 1995/3/1 .

أحكام النقض في عقد الشركة :

اندماج شركة في أخرى يترتب عليه اعتبار الشركة الدامجة خلفاً عاماً للشركة المندمجة وتحل محليها حلولاً قانونياً في حقوقها والتزاماتها . (طعن 448 لسنة 55ق جلسة 1984/1/19)

نية الاشتراك من أركان عقد الشركة الجوهرية ويستشف غرض الشركة هو تحقيق الربح وقسمته بين الشركاء في نشاط ذلا تبعة وأن يشارك في الربح والخسارة معاً عكس المال الشائع الذي يشترك في تملكه عدد من الأشخاص وليس لهم نية المشاركة في نشاط ذي تبعة وهى النية هى الفيصل بين الشركة والقرض . (الطعنان 4228 ، 2358ق جلسة 1987/12/17)

يشترط لقيام الشركة توافر نية المشاركة في نشاط ذي تبعة ومشاركة كل شريك في هذه التبعة ربحاً وخسارة . (طعن 67 لسنة 34ق جلسة 1967/6/22)

بيع أحد الشركاء المتضامنين حصته لشريك آخر وجوب إشهاره باعتباره تعديلاً لعقد الشركة عدم جواز تمسك البائع بعدم الشهر للتحلل من التزامه قبل المشتري . (طعن 298 لسنة 41ق جلسة 1976/3/22)

لا يترتب على إجراء الشهر والنشر بطلان عقد شركة التضامن فيما بين الشركاء إلا إذا طلب أحدهم ذلك وحكم به ويكون العقد صحيحاً في الفترة السابقة على الحكم بالبطلان باعتبارها شركة فعلية . (طعن 98 لسنة 41ق جلسة 1965/11/9)

انتهاء الشركة لا يمنع من اعتبارها قامة حكماً لا حقيقة الى حين انتهاء التصفية . (طعن 3463 لسنة 21ق جلسة 1954/6/24)

إن شركة التضامن ليسن من العقود الشكلية للقول ببطلانها إذا لم يحرر عقها بالكتابة ، وإنما هى من التعهدات التي يجوز إثباتها بالكتابة لأن المادة 46 من قانون التجارة تطلبت الكتابة لإثبات وجود شركة التضامن وكما هو الحال بالنسبة للمادة 225 مدني حيث تطلبت الإثبات بالكتابة إذا زادت قيمة التعهد عن عشرة جنيهات ، ولما كان مبدأ الثبوت بالكتابة يقوم في التعهدات المدنية مقام الإثبات بالكتابة إذا كملنه الشهود والقرائن فكذلك الحال في شركة التضامن باعتبارها شركة تجارية والقاعدة في المسائل التجارية جواز الإثبات بغير الكتابة . (طعن مدني جلسة 1944/4/27)

تكوين شركة التضامن أثره اكتسابها ذمة مالية مستقلة عن ذمم الشركاء فيها مؤدى ذلك توقيع مديرها أو من يمثله بعنوانه ينصرف أثره الى الشركة ويكفي لترتيب الالتزام في ذمتها . (طعن 899 لسنة 53ق جلسة 1988/12/26)

الشريك المتضامن علاقته بالشركة ليست علاقة عمل ما يأخذه مقابل عمله حصة من الربح وليست أجاً ؟ (طعن 14 لسنة 48ق جلسة 1982/12/6)

الشريك الموصى في شركة التوصية ليس تاجراً اشتراكه في تكوين الشركة أو انقاصه نصيبه في أرباحها أو في ناتج تصفيتها عدم اعتباره عملاً تجارياً . (طعن 254 لسنة 49ق جلسة 1982/12/23)

إذا عقد شريك في شركة المحاصة عقد مع الغير كان مسئولاً عنه دون باقي الشركاء لاستئثار الشركة . (طعن مدني جلسة 1968/3/21)

إذا كانت شركة المحاصة شركة مستترة فلا عنوان لها ولا وجود لها أمام الغير فإن العمل الذي يقوم به أحد الشركاء فيها يكون باسمه ويسأل عنها وحده قبل من تعامل معه . (طعن مدني جلسة 1952/1/31)

انتهاء شركة المحاصة وهى شركة ليس لها شخصية معنوية مستقلة فإن قسمتها لا يستوجب تصفيتها لأن الحصص التي يقدمها كل شريك ملكاً له وليست ملكاً للشركة . (طعن مدني جلسة 1952/1/31)

بعد صدور القانون المدني الذي قضى في المادة 507 منه أن يكون عقد الشركة مكتوباً وإلا عد باطلاً ، وبالتالي أصبح لا يقبل إثباته بين طرفيه غير الكتابة ، ولا يجوز لطرفيه إثباته بغيرها . (طعن رقم 219 لسنة 31ق جلسة 1966/1/27)

لا يجوز الاشتراط في العقد على إعفاء الشريك من المساهمة في الأرباح والخسائر وإلا عد العقد باطلاً بطلان مطلق ، ويحكم بذلك القاضي من تلقاء نفسه ولأصحاب المصلحة حق التمسك بهذا الحكم . (الطعن رقم 1902 لسنة 63ق جلسة 2001/2/13)

بانقضاء الشركة تنتهي سلطة مديرها ومسئوليته ويتم تصفيتها عن طريق المصفى الذي يقوم بأعمال التصفية . المواد 533 ، 534 مدني . (طعن رقم 3532 لسنة 69ق جلسة 2001/5/15 ، والطعن رقم 582 لسنة 54ق جلسة 1990/5/14)

وعلى المصفى منع الدائنين العاديين من اتخاذ أى إجراءات على أصحاب الشركة حتى تنتهي التصفية ويجوز اختصام الدائن له من الورثة (م885 مدني) ، وينوب المصفى عن الورثة أمام القضاء وله حق فحص وحصر وسداد الدينون المستحقة على التركة . (طعن رقم 364 لسنة 44ق جلسة 1978/2/13)

وتنقضي شركة الأشخاص بموت أحد الشركاء إلا إذا اتفق الشركاء مع بعضهم قبل موت ذلك الشريك على استمرار الشركة حال وفاة أحد الشركاء مع ورثته حتى لو كانوا قصر غير بالغي سن الرشد . (طعن رقم 27 لسنة 33ق جلسة 1967/1/19 ، والطعن رقم 59 لسنة 33ق جلسة 1967/2/23)

يجوز للشريك المتضرر من جراء تصرفات الشركاء الآخرين أن يلجأ الى القضاء بطلب حل الشركة ولا يجوز للشركاء الاتفاق على مخالفة ذلك لتعلق هذا الحق بالنظام العام . م530 مدني . (طعن رقم 2138 لسنة 61ق جلسة 1999/5/3)

تتمتع شركات الأشخاص بشخصية معنوية مستقلة عن الشركاء وبالتالي تنفصل ذمتها المالية عند ذمتهم ، فأموالهم ضماناً عاماً يخص دائنيها وحدهم ، ولا يجوز الحجز على مال ملك الشركة وفاء لدين شخصي على أحد الشركاء إلا بعد تصفية الشركة . (طعن تجاري رقم 2881 لسنة 57ق جلسة 1991/6/10)

يجوز للمشروعات الاستثمارية الخاضعة للقانون رقم 230 لسنة 1989 امتلاك العقارات والأراضي حتى لو كانت عقارات أجنبية طالما كانت لازمة لإقامتها أو للتوسع فيها على أن تحصل على موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار طبقاً لأحكام القانون رقم 15 لسنة 1965 ، 56 لسنة 1988 ، وإلا عد نقل الملكية باطلاً لتعلقه بالنظام العام وعلى المحكمة القضاء بذلك من تلقاء نفسها وعلى أصحاب المصلحة التمسك به . (طعن رقم 6839 لسنة 66ق جلسة 1998/5/16)

﴿ طريقة شهر الشركات وقيدها ﴾

يتم توثيق عقود شركات التضامن أو التوصية البسيطة بواسطة الموثق المختص ، على أنه إذا زاد راس مالها عن خمسة آلاف جنيه يشترط توقيع محامي مقيد أمام المحاكم الابتدائية على الأقل وتصديق النقابة الفرعية المختصة على توقيعه ويوثق أو يصدق عليه بمكاتب التوثيق بعد سداد رسمه .

بعد ذلك يتم الاتجاه الى مأمورية الضرائب لاستخراج البطاقة الضريبية وذلك بتقديم طلب باستخراجها مصحوب بصورة من عقد الشركة وصورة من توكيل المحامي وصورة من مؤهله وصورة بطاقته كذلك عقد إيجار ومقايسة كهرباء وشهادة الخدمة العسكرية بالإضافة الى مناقشة مأمور الضرائب لطالب البطاقة وبعد استخراج البطاقة الضريبية يتم الاتجاه الى الغرفة التجارية ، ويقدم إليها طلب مصحوب بصورة البطاقة الضريبية وصورة بطاقة الشريك المتضامن وصورة من عقد تأسيس الشركة وصورة عقد إيجار وإيصال مياه ونور وصحيفة الحالة الجنائية وشهادة عدم إفلاس من القلم التجاري بالمحكمة وصورة من توكيل المحامي وطلب ترخيص مزاولة النشاط وكذلك رخصة صناعية أو صحية حسب الأحوال ويراعى سداد الرسوم المقررة .

هذه هى خطوات شهر وقيد عقود الشركات وبمجرد انتهائها تبدأ الشركة في مزالة نشاطها ويثبت لها الشخصية الاعتبارية .

ما حكم نقل الشركة من مكان لآخر :

يجوز نقل الشركة أو أحد فروعها من مكانها الى مكان آخر على أن يتم إبلاغ الضرائب العامة بذلك وتقيد ذلك بالسجل التجاري .

مدى توثيق ورقة ضد الخاصة بالشركة :

يلجأ الشركاء أحياناً لكتابة ورق مال صوري في عقد الشركة وذلك تهرباً من الضرائب مثلاً على أن يقوم الطرفين بكتابة ما يسمى بورق الضد يثبت فيه رأس مال الشركة الحقيقي وفي هذه الحالة إذا طلب صاحب الصفة والمصلحة توثيق هذه الورقة فيجب على الموثق ألا يقوم بتوثيقها لأن هذا مخالف للقانون وتعليمات الشهر العقاري .

﴿ بيـــع المحــل التجـــاري ﴾

تعريف المحل التجاري :

المراد بالجدك ـ كما عرفه فقهاء الشريعة ـ الرفوف والأعيان المركبة فى الحانوت أو الإغلاق على وجه القرار والمملوكة للمستأجر وعرفته محكمة النقض بأنه ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع الذى ينشئه المستأجر بالعين المؤجرة من ثابت ومنقول ، ومن مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجارى والعملاء، وقد استبدل القانون المدني الجديد بلفظ (الجدك) لفظي (مصنع أو متجر) فيما أورده بنص الفقرة الثانية من المدادة594 من استثناء على الحظر المقرر على الحق المستأجر فى التنازل عن الإيجار ، وذلك حين ينشأ الأخير بالعين المؤجرة محلا تجاريا - محل تجاريا - متجرا أو مصنعا - ويضطر الى بيعه ، فأجاز المشرع للمحكمة - تحت شروط معينة - بالرغم من قيام ذلك الحظر أن تقضى بإبقاء الإيجار ، وهى حاله تخالف تلك التي ترد فيما الإجارة على العين أعدها مالكها بأدوات وآلات أو مفروشات لاستئجارها فى مشروع تجارى صناعى معين ، اذا يكفي لإخراج جارتها من نطاق تطبيق أحكام وقوانين إيجار الأماكن أن تكون هذه الأدوات أو الآلات أو المفروشات جدية ، وتكون الإجارة قد استهدفتها بحيث يعتبر المبنى فى ذاته عنصرا ثانويا بالنسبة لها

وقد قضت محكمة النقض بأن : لم يتضمن القانون رقم 11 لسنه 1940 الخاص بيع المحل التجاري ورهنه تعريفا للمحل التجاري ونص في الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على أن يحدد في عقد البيع ثمن مقومات المحل التجاري غير المادية والمهمات والبضائع كل منها على حدة وأفصح الشارع في المذكرة التفسيرية عن العناصر المختلفة التي تسهم في تكوين المحل التجاري ومن ثم فهو يشمل المقومات المادية كالبضائع ومهمات المحل وهي وهى الخصيصة المادية والمقومات غير المادية وتتمثل في الاختراعات والرخص والعملاء وهي الخصيصة المعنوية ، وكان عنصر الاتصال بالعملاء – وهو العنصر الجوهري – بماله من قيمة اقتصادية جوهريا لوجود المحل التجاري ويدخل في تقييمه ويرتبط فإذا تجرد بيع المحل التجاري من عناصره الجوهرية فقد الوصف القانوني للمحل التجاري ولم يعد ثمة بيع للمتجر . (الطعن رقم 284 لسنة ق – جلسة 1981/3/30 – س32 ص 971) وبأنه "أن المتجر أو المصنع الذي عبر عنه الشارع (بالجدك المعد للتجارة أو الصناعة) في المادة 367 من القانون المدني القديم وبعبارة . Etablissement de commerce ou d‘ industry

في المادة 450 من القانون المدني المختلط المنطبقة على واقعة الدعوى تشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية ولا يهم أن يكون قائما على أرض موقوفة أو غير موقوفة إذا ليس ثمة ما يوجب التقيد في هذا الخصوص بتفسير فقهاء الشريعة لمعني الجدك متي كان قد وضح من عبارة النصين السالف ذكرهما أن الشارع قصد به معني أخر وان تقرير الحكم المطعون فيه أن موضوع العقد في الدعوى هو بيع مصنع في معني المادة 376 مدني (قديم) هو تقرير صحيح إذ يبين من عقد البيع المقدم ضمن أوراق الدعوى والذي أشار إليه الحكم في أسبابه أن واقع على ورشة ميكانيكية بكافة محتوياتها مع التنازل للمشتري عن إجارة المكان المعد لاستغلالها وأنه وان كان الاسم التجاري هو من المقومات غير المادية للمصنع إلا انه ليس يلازم أن يشمله البيع فلا في لا يترتب على عدم النص عليه في العقد كعنصر من عناصر المبيع حرمان المشتري من الاستفادة من حكم المادة السالف ذكرها .(جلسة 1952/3/6 – طعن رقم 98 لسنة 20 ق) .

سريان أحكام بيع الجدك على الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن :

.... تنص المادة (2/594) مدني على أن :

ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذ قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

وعلى ذلك إذا كان العين المؤجرة أقيم بها مصنع أو متجر رقم بيعه بعد انطباق الشروط الواردة بالنص عليه فانه يجوز للمحكمة أن تعد النزول من الإيجار أو الإيجار من الباطن نافذا في حق المؤجر بالرغم من وجود اتفاق يحظر على المستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار .

ومن الأصول التي تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين والمستأجرين حظر تأجيل الأماكن المؤجرة والتنازل عن الإيجار وترك المكان وترك المكان المؤجر إلى الغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك وتقرير الحق المؤجر في حالة إخلال المستأجر بذلك في طلب إخلال المكان المؤجر وهو ما نصت عليه المادة 31/ب من القانون رقم 1977/49 ألا أنه استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار ، وحرصا من المشرع على استبقاء الرواج التجاري متمثلا في عدم توقف الاستثمار الصناعي والتجاري في حالة اضطرار صاحبه إلى التوقف عنه

وذلك لتشجيع الاستمرار في هذا الضرب من الاستثمار عينا بغض النظر عن شخص مالكه تغليبا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر ذاته - نصت الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني على انه " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق"

وقد قضت محكمة النقض بأن : ولئن كان من المقرر قانونا أنه يجوز للمؤجر وفق نص المادة 23/ب من القانون رقم 52 لسنة 1969 المقابلة للمادة 2/ب من القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أجره المستأجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي من المالك فلا أنه استثناء من هذا الحظر نصت المادة 2/594 من القانون المدني بأنه ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق بالمؤجر من ذلك ضرر محقق وقد استهدف المشرع الإبقاء على الرواج المالي والتجاري فأجاز بيع الجدك في هذه الحالة مما يترتب عليه انتقال حقوق البائع في إجارة العين المنشأ بها الجدك إلى المشتري الذي يحل محل المستأجر

ويصبح هو بدوره مستأجرا مثله بموجب هذا البيع بما يمتنع معه على المؤجر إخراجه من العين وفقا لأحكام التشريع الاستثنائي سالف الذكر شريطة توافر الشروط التي أوردتها المادة 2/594 سالفة الذكر ومن بينها أن يكون المستأجر بائع الجدك مضطرا بحكم الضرورة إلى النزول عن متجره أو مصنعه وأن يبيعه فعلا إلى هذا الغير .(طعن رقم 1242 لسنة 48ق جلسة 1984/5/23) وبأنه "إن أحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 لا يفيد صراحة أو ضمنا إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بمقتضى المادة 367 مدني (قديم) المقابلة للمادة 540 مدني مختلط والتي تجيز بالقيود الواردة فيها إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه ، ولأن القانون رقم 121 لسنة 1947 هو تشريع استثنائي فلا يجوز التوسع في تفسير نصوصه خروجا على اتفاق المتعاقدين الصريح لاعتبارات تتصل بمصلحه عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الزواج المالي والتجاري في البلاد .(طعن رقم 98 لسنة 20 ق جلسة 1952/3/6 – نفس المعنى طعن رقم 84 لسنة 22ق جلسة 1955/4/14) وبأنه " المشرع نظم العلاقة بين مؤجر الأماكن المبنية ومستأجريها بمقتضى قوانين خاصة قيد فيها حق المستأجر فلم يجيز له أن يتنازل عن عقد الإيجار بغير إذن صريح من المالك ثابت بالكتابة أو ما يقوم مقامها

واستثني من ذلك عدة حالات بينها بيان حصر منها حالة بيع المحل التجاري – بما يتضمنه من تنازل عن الإيجار – المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني وذلك رغبة من المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلى ذلك وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله" (طعن رقم 117 لسنة 64 ق هيئة عامة " جلسة 1996/2/27) .

وإجازة بيع مستأجر المصنع أو المتجر بالجدك استثناء (م 594 / 2مدني) لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه شريطة وجوب توافر صفة المصنع أو المتجر في المكان المؤجر :

وقد قضت محكمة النقض بأن : بيع المتجر أو المصنع . إجارته استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار شرطه . توافر الصفة التجارية في العين المبيعة . م 594 مدني . (طعن رقم 1152 لسنة 55ق – جلسة 1986/3/24) وبأنه " تأجير المحل التجاري – اختلاف عن بيعه – إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر بالجدك م 2/594 – استثناء من الأصل العام – لا محل لاعماله في حالة تأجير المحل من الباطن " (طعن رقم 2043 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/23) وبأنه "أجاز بيع مستأجر المصنع أو المتجر بالجدك . م 2/594 مدني استثناء . لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه . وجوب توافر صفة المصنع أو المتجر في المكان المؤجر " (طعن رقم 6237 لسنة 63 ق جلسة 1994/3/21)

وبأنه " ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني يدل علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع و أباح للمستأجر التنازل عن الإيجار على خلافه متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة سالفة الذكر ، ذلك أن هذه الرخصة إنما هي استثناء من الأصل العام المقرر وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار وكان الدافع إلى تقريره حرص المشرع على استمرار الرواج التجاري والمالي في حالة توقف صاحب المتجر أو المصنع عن نشاطه عندما يضطر إلي بيعه ويمكنه من مشتريه من الاستمرار في استغلاله ، وهو استثناء لا يتوسع فيه ولا يقاس عليه " (طعن رقم 1010 لسنة 84 ق جلسة 1985/3/20)

وموافقة المؤجر على بيع المحل التجاري (البيع بالجدك) سواء كانت صريحة أو ضمنية ليست شرطا من شروط بيع الجدك :

وقد قضت محكمة النقض : إذا كان الثابت من الأوراق أن الحكم المطعون فيه خلص سائغا إلي توافر شروط البيع بالجدك في التصرف الحاصل للمطعون ضده الثاني فلا يعيبه ما تزيد به في أسبابه من أن طلب الطعن – على سبيل الاحتياط الكلي – أعمال نص المادة 20 من القانون 136 لسنة 1981 ينطوي علي إقراره الضمني للبيع بالجدك إذا لمتكن هذه الأسباب لازمه لقضائه لأن موافقة المؤجر علي البيع وعلي ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة صريحة كانت أو ضمنية ليست شرطا من شروط بيع الجدك ، ومن ثم يكون النعي غير منتج .(طعن رقم 192 لسنه 52 ق جلسة 1989/4/24) .

خصـائص المـحل التجــاري :

يتميز المحل التجاري بثلاث خصائص تتمثل في أنه منقول معنوي وأنه يجب لاعتبار المحل تجاريا أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية وأن المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن صاحبه .

أمور يجب مراعاتها عند إجراء توثيق عقد بيع محل تجاري :

يتعين على موثق الشهر العقاري الإطلاع على رخصة المحل للتحقق من أن البيع صادر من صاحب الحق في بيع الجدك ، وإذا كان أصحاب الشأن لم يستخرجوا رخصة بعد يذكر في العقد بأن المحل بدون رخصة وأن البيع تم تمهيداً لإتمام إجراءات استخراج الرخصة وأن ذلك على مسئولية أصحاب الشأن دون مسئولية الشهر العقاري .

على أن يقوم المشتري أو المتنازل إليه بنقل الرخصة في الحى التابع له المحل وذلك خلال أسبوعان فقط من تاريخ البيع أو التنازل مرفقاً معها عقد البيع أو التنازل الموثق من الشهر العقاري .

ويجب على الورثة إخطار الجهات المختصة خلال أسبوعان من تاريخ وفاة المرخص باسمه المحل وذلك بأسمائهم واسم من ينوب عنهم وعلى من ينوبهم متابعة إجراءات نقل الرخصة إليهم وذلك خلال أربعة شهور من تاريخ وفاة صاحب المحل ، لأن عدم مراعاة تلك الإجراءات يترتب عليها إغلاق المحل إدارياً ، كذلك إدارة المحل بدون رخصة من البلدية المختصة يترتب عليه الغلق .

ويراعى شهر عقد البيع خلال 15 يوم من توثيقه في الشهر العقاري وذلك بقيده بالسجل التجاري وإلا عد القيد باطلاً ، وأن يتم شهره بجريدة بيع المحال التجارية خلال شهرين من قيده بالسجل التجاري .

شروط بيع المحل التجاري بالجدك :

هناك عدة شروط يجب توافرها عند بيع المحل التجاري بالجدك وهذه الشروط هى :

- أن يكون المحل التجاري المراد بيعه متجر أو مصنع .
- أن يقوم لدى المستأجر ضرورة لبيع المتجر أو المصنع .
- أن يزاول المشتري نفس النشاط ولا يغيره .
- ألا يكون عقد بائع الجدك قابلاً للفسخ .
- امتلاك المستأجر الأصلي للجدك .
- ألا يلحق المؤجر ضرر .
- إبلاغ المستأجر الأصلي المالك على يد محضر بإغلاق رسمي بالثمن المعروض ويكون للمالك حق الشركاء إذا رغب في ذلك على أن يبدي رغبته خلال شهر وعليه أن يودع خزانة المحكمة الواقع بدائرتها المحل نصف صافي الثمن بعد خصم قيمة المنقولات وإن لم يبد رغبته خلال الشهر يجوز لغيره أن يشتري العين على أن يدفع الـ 50% (نصف صافي الثمن) للمالك .

ويجب أن يذكر بعقد البيع محتويات الجدك وقيمتها لتقدير الرسم النسبي عليها وسداده قبل التصديق على العقد .

ويعد عدن مراعاة الشروط السابقة سبباً في بطلان العقد بطلاناً مطلقاً وعندها يرد الحال الى ما كان عليه على أن يقوم المستأجر بأداء التعويض إذا كان له مقتضي.

ويشترط تصريح من المحكمة المختصة عند إبرام عقد أمام موثق الشهر العقاري إذا كان هذا العقد يخص محل مملوك لقاصر ينوب عنه وليه الشرعي وقيمة هذا العقد تزيد عن 300 جنيه .

ويلزم تقديم إعلام وراثة عند تنازل الورثة عن حق استعمال التليفون أو رخصة المحل على أساس أن هذين الحقين يعتبروا من مقومات المحل التجاري .

مدى جواز تأجير المحل التجاري بالجدك في حالة التأجير من الباطن :

لا يجوز تأجير المحل التجاري بالجدك في حالة التأجير له من الباطن ويكون للمؤجر الأصلي المالك الحق في طلب فسخ العقد مع الإخلاء للمحل .

إيجار المحل التجاري مفروش :

يجوز تأجير المحل التجاري مفروش شرط أن يقتصر على العنصر المادي فقط دون المعنوي .

تأجير جزء من المحل التجاري :

يحق للمستأجر تأجير جزء من المكان المؤجر لمن يزاول مهنة أو حرفة ولو مخالفة لمهنة أو حرفته كما يحق له اشتراك غيره معه في النشاط التجاري الذي يباشره ويظل العقد قائماً لصالحه وحده .

لكن لا يحق للمستأجر تأجير العين كلها وإلا حق للمؤجر طلب الفسخ والإخلاء.

﴿بعض الحالات التي يسري عليها أحكام بيع الجدك ﴾

- أولا : الصيدليــات

يعد عمل الصيدلي عملا تجاريا لأن يشتري الأدوية لبيعها وتحقيق ربح ، سواء بحالتها أو بعد تحضيرها وتركيبها ، وهو يقوم بعمله في محل له مقومات المحال التجارية ، يضاف إلى ذلك أنه قل في الوقت الحاضر نصيب المهارة والعمل الذهني في مهنة الصيدلة ، إذ أصبحت معظم العقاقير مجهزة ويشتريها الصيدلي لبيعها بثمن أكبر ليحق ربحا . (محسن شفيق ص170 – المرجع السابق – وثروت عبد الرحيم – القانون التجاري المصري – ص64)

- ثانيا : المؤسسات العلاجية الخاصة

للوقوف على ما إذا كانت المؤسسات العلاجية الخاصة كالمستشفيات ودور النقاهة يسري عليها حكم بيع الجدك من عدمه يجب أن نبحث أولا ما إذا كانت هذه المستشفيات الخاصة تهدف الى تحقيق الربح أم من المستشفيات الخيرية التي لا تهدف الى الربح فإذا كانت تخضع الى النوع الأول الذي يهدف الى الربح والمضاربة والمنافسة بين أقرانها فإنها تخضع لأحكام الجدك دون خضوع النوع الثاني له .

وقد قضت محكمة النقض بأن : يتعين لتعرف ماهية المستشفى الذي يمثله الطاعن وهل هو من قبيل المحال التجارية أم لا يعتبر كذلك ، البحث فيما إذا كان هذا المستشفى هو من المستشفيات الخاصة التي تهدف الى تحقيق الربح أم من المستشفيات الخيرية التي لا ترمى لشئ من هذا

وإنما تقوم على أداء خدمات إنسانية ، ولما كان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه لا يحول دون اعتبار المستشفى خيريا أن يتقاضى أجر العلاج ويبيع الدواء ويفرض رسما لزيارة المرضى في غير المواعيد المقررة لها متى كان القائمون بأمره لا ينشدون من وراء ذلك ربحا ولكنهم يبتغون العون على فعل الخير . (الطعن رقم 8 لسنة 37ق جلسة 1972/12/30)

- ثالثا : المكتبـــات

بيع المؤلف لكتبه يعتبر عملا مدنيا ، وكذلك بيع الملحن والرسام والحفار لإنتاجه ، إلا أنه يعتبر تجاريا عمل صاحب المكتبة الذي يتفق مع المؤلف أو الملحن أو الرسام أو الحفار على بيعه كتابه أو لحنه أو لوحته أو تمثاله نظير عمولة . (محسن شفيق – المرجع السابق – ص55)

- رابعا : البنسيـــونات

تعد البنسيونات عملا تجاريا إذا كانت لا تقدم لعملائها وجبات غذائية فالفيصل لخضوعها لأحكام بيع الجدك هو الوجبات الغذائية فإذا كانت تقدم لعملائها تلك الوجبات فإنها لا تخضع لأحكام بيع الجدك والعكس .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يشترط لصحة بيع الجدك موافقة المالك على هذا البيع فلا يجدي الطاعن القول بأن البطاقة الضريبية وترخيص إدارة البنسيون لا يقومان مقام شرط الحصول على موافقة المالك على البيع بالجدك طالما أن البيع بالجدك لا يشترط لصحته سبق موافقة المالك عليه على النحو السابق بيانه كما لا يجدي الطاعن أيضا التمسك بالإقرار المؤرخ 1973/6/29 المتضمن عجم تقديم المستأجر وجبات النزلاء طالما أنه لا يشترط قانونا لاعتبار البنسيون منشأة تجارية تقديم وجبات للنزلاء كما سبق القول ، كما لا يعيب الحكم عدم تحقيقه صفة المطعون ضده الأول في البيع نيابة عن باقي الورثة إذ أن التمسك بذلك من شأن باقي الورثة الذين لم ينكروا عليه هذه الصفة بما يفيد نيابة عنهم في هذا البيع . (طعن رقم 1584 لسنة 48ق جلسة 1984/6/13)

... ونخلص مما سبق الى نتيجة هامة وهى أن أنواع التجارة التي يمارسها المحل التجاري هى التي تحدد إذا كان هذا المكان يخضع لأحكام بيع الجدك من عدمه .

وقد قضت محكمة النقض بأن : لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية ، وكانت المقومات المعنوية هى – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – عمد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه ، بل يكتفي بوجود بعضها ، ويتوقف وجود العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ،

وكان البين من استقراء عقد الإيجار المؤرخ في 1966/5/1 والمبرم بين المالكة السابقة للعين المؤجرة والمطعون ضده أنه ورد به أن هذه العين هى (فرن أفرنجى) أجرته الشهرية سبعة جنيهات ، ولم يتضمن ما ينبئ عن أن الإجارة شملت أية مقومات مادية أو معنوية غير المبنى في ذاته ، ولا يكفي لاعتباره واردا على منشأة تجارية مجرد الإشارة فيه الى نوع استعماله ، بينما نص بالعقد المؤرخ في 1974/11/15 الصادر من المطعون ضده للطاعن عن ذات العين - بعد تجهيزها كمخبز ، على أن الأول يمتلك كامل المخبز الذي يحمل اسم شهرة هو (مخبز الأمل) وأن الإجارة اشتملت على ما بالعين من معدات وأدوات - أدرجت بكشف مرفق بالعقار ، التزم الطاعن بالمحافظة عليها وعلى السمعة التجارية للمحل وعملائه لقاء أجرة شهرية قدرها ستون جنيها ، وخلص الحكم من ذلك صحيحا الى أن العقد المؤرخ في 1966/5/1 لا يعد واردا على منشأة تجارية وإنما على مكان ما يخضع لتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ، وأورد ذلك في قوله .... ومن ثم فإن النعى على الحكم بهذا الوجه يكون في غير محله . (طعن رقم 1473 لسنة 48ق جلسة 1985/5/31) وبأنه " المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية ، والمقومات المعنوية هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ، والمبنى المنشأة عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية ، ومن ثم فإن تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية دون أن يكون الغرض الأساسي من الإجارة المبنى ذاته يخضع -

وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما القواعد العامة المقررة في القانون المدني " (طعن رقم 835 لسنة 43ق – جلسة 1978/4/26) وبأنه" المتجر في معني تلك المادة يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومقومات مادية ومعنوية ، ولئن كانت هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته واهم عناصره إلا أنه لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه . وتحديد هذه العناصر من سلطة المحكمة الموضوع " (طعن رقم 808 لسنة 49ق – جلسة 1984/12/20) وبأنه " وإن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، وان المقومات المعنوية هي عماد فكرته ، واهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل ....الخ " (طعن رقم 629 لسنة 43ق – جلسة 1977/5/18) وبأنه " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة وأن هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه ، بل يكتفي بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل ولتي توائم طبيعته .... الخ " (طعن رقم 1202 لسنة 50ق – جلسة 1981/2/28)

- خامسا : المؤسسات العامة

أنه ولئن كانت قوانين إيجار الأماكن تحظر علي المستأجر التنازل عن الإيجار إلا بإذن من المؤجر إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل مراعاة لاعتبارات اقتصادية أو اجتماعية فأجازت المادة 2/594 من القانون المدني المستأجر المكان الذي إنشاء به مصنعا أو متجرا أن بيعه للغير في حالة الضرورة كما أصدر المشرع القانون رقم 76 لسنة 1969 أجاز فيه التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن لمهجري مدن القناة وسيناء مواجهة لحالة الهجرة الملحة في الحصول علي مساكن لهم يستقرون فيها بعد عدوان سنه 1967 ، وأصدر القانون رقم 111 لسنة 1975 ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام والمعدل بالقانون رقم 112 لسنة 1976 ونصت المادة الثامنة منه علي أن " تلغي المؤسسات العامة التي لا تمارس نشاطا بذاتها وذلك تدريجيا خلال مدة لا تجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، ويصدر الوزير المختص التي تؤول إليها مالها من حقوق ، وما عليها من التزامات ولوزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية أو الهيئات العامة أو الشركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق الإيجار الأماكن التي تشغلها . كما يكون لوزير المالية الحق في بيع هذه الأماكن بالجدك للهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي " . مما يدل علي أن المشرع فوض السلطة التنفيذية – ممثلة في شخصين وزير المالية – في إحلال الجهات الحكومية وشركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن دون موافقة المالك خلاف لما هو مقرر في القانون – ورائد المشرع في ذلك رعاية مصلحة الدولة الاقتصادية ،

يؤيد ذلك ما جاء بتقرير اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم 112 لسنة 1976 من أن " الهدف من هذه الإضافة هو إعطاء الدولة الحق في تأجير الأماكن التي كانت تشغلها المؤسسات العامة الملغاة للمستثمرين الأجانب الذين يرغبون في استثمار أموالهم في جمهورية مصر العربية ، وشركات القطاع العام ، وذلك مساهمة في دفع سياسة الانفتاح الاقتصادي ... التي تقتضي توفير الأماكن المناسبة ...... مما يتطلب إعطاء الدولة حق التأجير دون موافقة المالك ... خاصة وأن هناك أزمة شديدة في إيجار الأماكن ، لما كان ذلك ، وكان النص في المادة 198 من القانون المدني علي أن " الالتزامات التي تنشأ مباشرة عن القانون وحده تسري عليها النصوص القانونية التي أنشأتها " فانه يتعين الرجوع لأحكام القانون رقم 111 لسنة 1975 المعدل بالقانون رقم 122 لسنة 1976 في كل ما يتعلق بإحلال الغير محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن التي كانت تشغلها وتحديد مدي الالتزامات الناشئة عن ذلك وتعين آثارها . ولما كان النص في المادة الثامنة من هذا القانون سالفة البيان لم يحدد ميعاد لتصفية المؤسسات الملغاة ، بل جاء التحديد قاصرا علي الفترة التي يتم فيها الإلغاء ومدتها ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975 ومن ثم فإنه يجوز لوزير المالية إحلال الغير في حق الإيجار مصدره القانون ذاته ، ولم يستلزم هذا النص القانوني للتصرف في حق الإيجار أن يعتبر المكان المؤجر متجرا في حكم القانون ، إذ جاء النص صريحا في إلغاء المؤسسات التي لا تباشر نشاطا بذاتها ،

كما لا يشترط في الجهة التي يؤول إليها الحق في الإجارة ممارسة الأعمال التجارية ، فقد جاء النص صريحا في إجازة إحلال جهات الحكومة والهيئات العامة وشركات القطاع العام وبعض هذه الجهات بطبيعتها لا تمارس هذه الأعمال كمصالح الحكومية . لما كان ما تقدم ، وكان الثابت من الأوراق أن وزير المالية أصدر القرار الوزاري رقم 17 لسنة 1977 في 1977/12/26 بإحلال الشركة المطعون ضدها – وهي من شركات القطاع العام – محل المؤسسة المصرية العامة للأدوية بأعيان النزاع ، وذلك بناء علي التفويض المنصوص عليه في المادة الثامنة من القانون رقم 111 لسنة 1975 المعدل بالقانون رقم 112 لسنة 1976 ، فإن التنازل للشركة المطعون ضدها يكون قد تم بأداة تشريعية اعتبارا من 1975/9/18 تاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975 إعمالا لنص المادة الثانية من القانون رقم 112 لسنة 1976 التي نصت علي العمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975 وتطبيقا لنص المادة 187 من الدستوري الدائم التي تجيز النص بصراحة في القانون علي سريانه علي الماضي ولا يغير من ذلك صدور تنازل سابق لها من المؤسسة عن أعيان النزاع إذا هذا التصرف صدر لاحقا لتاريخ 1975/9/18 ، تاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975 الذي ألغي المؤسسات التي تمارس نشاط بذاتها ومنها المؤسسة مصدر التنازل ، وكان المشرع قد أعطي هذا الحق لوزير المالية وحده اعتبار من 1975/9/18 ومن ثم لا يعتد بهذا التنازل وواقعته المادية لصدور ممن لا يملكه ، ولا يكون له أي أثر قانوني ، ويضحي قرار وزير المالية رقم 17 لسنة 1977 بإحلال الشركة المطعون ضدها قد صدر في حدود التفويض التشريعي متفقا وصحيح القانون ،

وإذ أخذ الحكم المطعون فيه بهذا النظر ، فأنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وغير مشوب بالقصور " (طعن رقم 691 لسنة 48ق – جلسة 1983/5/26)

وقد قضت محكمة النقض بأن : ولئن كانت قوانين إيجار الأماكن تحظر علي المستأجر التنازل عن الإيجار إلا بإذن من المؤجر إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل مراعاة لاعتبارات اقتصادية واجتماعية فأجازت الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني لمستأجر المكان الذي أنشئ به مصنعا أو متجرا أن بيعه للغير في حالة الضرورة ، كما اصدر المشرع القانون رقم 76 لسنة 1969 أجاز فيه التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن مدني قناة السويس وسيناء مواجهة لحالة الهجرة الملحة في الحصول علي مساكن لهم يستقرون فيها بعد عدوان سنة 1967 ، وأصدر القانون رقم 111 لسنة 1975 ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام والمعدل بالقانون رقم 112 لسنة 1976 نصت المادة الثامنة منه علي أن " تلغي المؤسسات العامة التي لا تمارس نشاطا بذاتها وذلك تدريجيا خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، ويصدر الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية القرارات اللازمة لتصفية أعمالها وتحديد الجهات التي تؤول إليها مالها من حقوق وما عليها من التزامات ولوزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن التي تستغلها كما يكون لوزير المالية الحق في بيع هذه الأماكن بالجدك للهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي "

مما يدل علي أن المشرع فوض السلطة التنفيذية – ممثلة في شخص وزير المالية – في بيع هذه الأماكن بالجدك ألي الهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي متي توافرت في هذه الأماكن بعض مقومات مادية إذ لم يستلزم هذا النص – علي خلاف نص الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني – أن يكون المكان المؤجر متجرا في حكم القانون إذ جاء بتقرير اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم 112 لسنة 1976 من أن الهدف من هذه الإضافة هو إعطاء الدولة الحق في تأجير الأماكن التي كانت تشغلها المؤسسات الملغاة للمستثمرين الأجانب الذين يرغبون في استثمار أموالهم في جمهورية مصر العربية وشركات القطاع العام وذلك مساهمة في دفع سياسة الانفتاح الاقتصادي – التي تقضي توفير الأماكن المناسبة مما تطلب إعطاء الدولة حق التأجير دون موافقة المالك . خاصة وأن هناك أزمة شديدة في إيجار الأماكن " . لما كان ذلك ، وكان الثابت في الدعوى أن البيع تضمن ما يوجد بالعين من مقومات مادية تتمثل في تركيبات وتجهيزات ثابتة ومنقولات وأن التنازل المنسوب إلى وزارة الصناعة عن العين المؤجرة كان لاحقا لتاريخ العمل بالقانون رقم 111 لسنة 1975 في 1975/9/18 الذي أعطي هذا الحق لوزير المالية وحده اعتبار من التاريخ المذكور فان الحكم المطعون فيه إذ جاء في نتيجته متفقا مع هذا النظر القانوني الصحيح في يبطله بعد قصوره في أسبابه القانونية إذ لمحكمة النقض أن تستكمل ما قصر الحكم في بيانه دون أن تنقضه .

(الطعنان رقما 2479 لسنة 54ق ، لسنة 55ق جلسة 1988/12/7)

بعض الحالات التي لا يسري عليها أحكام بيع الجدك :

أولا : ورشة إصلاح السيارات

أن النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أن " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من خطر التنازل عن الإيجار اقتضاه حرص المشرع علي استبقاء الرواج التجاري في حالة اضطرار صاحبه إلى التوقف عنه ، ويشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستعملا لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الأماكن التي يمارس فيها هذا النوع من النشاط ، وإذ كان من المقرر أن الاستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه ، وكان يشترط لإسباغ الصفة التجارية علي عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالا أو آلات فيضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات ، فإذا اقتصر الأمر علي مباشرته حرفته بمفرده انتفت صفة المضاربة ويصبح من الحرفين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجر بالمكان المؤجر إذ تقوم صلته بعملائه في هذه الحالة علي ثقتهم في شخصه وخبرته ، بخلاف المحل التجاري الذي يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة مستقلا عن شخص مالكه . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العين مثار النزاع مؤجرة أصلا بغرض استعمالها كورشة لإصلاح السيارات -

وأنها كانت مستغلة فعلا في هذا النشاط – وهو النشاط حرفي بطبيعته لأنه يقوم علي استغلال المهارة الشخصية والخبرة لصاحبه ، وإذ خلت الأوراق من مما يدل علي أن المستأجر الأصلي كان يستخدم في نشاطه عمالا يضارب علي عملهم أو آلات يضارب علي إنتاجها ، فمن ثم تلك العين لا تعتبر متجرا مما ينطبق عليه حكم المادة 2/594 من القانون المدني ، ولا يعدو التصرف الحاصل بشأنها من المطعون ضده الثاني إلى الطاعنين أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان صدر دون موافقة المؤجر ، إذ انتهي الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة في القانون فانه لا يكون مشوبا بما يعيبه .(الطعن رقم 6237 لسنة 63ق – جلسة 1994/3/21)

ثانيا : محل الحلاقة

أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية - علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فانه لا يعتبر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا ، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير أساسا لنشاطه ومصدر لرزقه لا تكون له صفه التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى ولو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء ولا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء علي عدم خضوع واقعة التداعي للحكم المقرر بهذا النص لأن حرفة الحلاقة التي يزاولها المستأجر فيه لا تعتبر عملا ذا صفة تجارية وأن الثابت من عقد الإيجار المؤرخ 1961/12/3 ومن باقي أوراق الدعوى أنه اجر إلى المطعون ضدها الخامسة بغرض استعماله " صالون حلاقة للرجال " أنه لا يزال مستغلا في مزاولة هذا النشاط الذي قوامة الاعتماد علي استغلال المواهب الشخصية والخبرة العملية لمستغله فلا يكتسب الصفة التجارية كما لا يعتبر المكان المؤجر لغرض مزاولة هذا النشاط محلا تجاريا ، لما كان ذلك ، وكان لا يجدي الطاعن ادعاؤه باستخدام عمال في المحل بعد أن آل إليه واتجاره في العطور ومستلزمات التجميل طالما لم يثبت أن المستأجرة الأصلية كانت تباشر فيه نشاطا تجاريا وقت تصرفها فيه قد أعمل القانون علي وجهه الصحيح ويكون النعي علي غير أساس .

(الطعن رقم 451 لسنة 54ق - جلسة 1988/2/29).

ثالثا : مخزن التاجر

أنه ولئن كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر الذي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل ، إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني توافره لوجود المحل الذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب علي غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها ، فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين ، ويعد بيعا له الاقتصار علي بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنوية . وما يسري علي أي فرع من فروعه يمارس ذات النشاط ، ومن ثم لا يعتبر متجرا ولا فرعا لمتجر ذلك المكان الذي يحزن فيه التاجر بضائعه لا افتقاره لعنصر الاتصال بالعملاء ، ولا يغير من صفته هذه صدور ترخيص من الجهة الإدارية باعتباره من المحال المقلقة للراحة أو خضوعه لأحكام التشريعات الاستثنائية بشأن إيجار الأماكن ، ومن ثم فإذا تصرف المستأجر فيه منفصلا عن المتجر فان هذا التصرف لا يكون هو بيع المتجر الذي قصد إليه المشرع في المادة 594 من القانون المدني . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضي بإخلاء فانه يكون قد أصاب صحيح القانون . (الطعن رقم 453 لسنة 48ق – جلسة 1983/3/23 س34ص727)

رابعا : محل لحام الأكسجين

لما كانت العبرة في تكيف بيع الجدك هو بكونه واردا علي محل تجاري بالمعني والشروط التي أوردتها المادة 2/594 من القانون المدني علي الوصف المعطي له في العقد ، وكان المقرر أن هذا التكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض التي يكون لها أن تراقب مدي صحة ما استخلصته محكمة الموضوع في هذا الصدد من وجود أو عدم وجود المحل التجاري إذ يتوقف علي هذا التكيف تحديد النص القانوني الواجب التطبيق ، وكان البين من الأوراق أن عقد البيع قد انصب علي محل المؤجر أصلا بغرض استغلاله في (لحام الأكسجين) وأنه كان مستغلا فعلا في هذه الحرفة وقت البيع ولا يحمل اسما ولا عنوانا تجاريا وان التصرف الصادر عنه لا يشمل سوي المنقولات الموجودة فيه والمبينة به وكذا حق الإيجار مما مفاده أن المحل المخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي . ومن ثم لا يعد متجرا ولا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني ولا يعدو التصرف الحاصل عنه من المستأجر الأصلي إلى المطعون ضدها الثانية أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان تم بغير إذن من المالك ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه . (الطعن رقم 39 لسنة 51ق – جلسة 1989/2/20)

خامسا : محل كي الملابس (المكوجي)

مفاد المادة 2/594 من القانون المدني أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية ، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال إعمال تلك المادة ، ومؤدي هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد – وبصفة رئيسية – على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – محلا تجاريا ، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي – سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير – أساسا لنشاطه ومصدر لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى ولو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء ، وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى علي سند من أن ... الثابت من الأوراق أن عين النزاع هي محل تجاري لأن الأعمال التي تؤدي فيها هي أعمال تجارية ويمارسها صاحبها مستعينا بعمال أخرين . دون أن يوضح أوجه استغلاله من الأوراق الدعوى علي ما خلص إليه في هذا الخصوص أو يواجه ما أثارته الطاعنة من دفاع جوهري مبناه أن عين النزاع تستعمل في كي الملابس ولا تعتبر بالتالي محلا تجاريا . لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد عابه القصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الثاني من سببي الطعن .

وحيث أن موضوع الدعوى صالح للفصل فيه ، ولما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن عين النزاع كانت تستعمل في كي الملابس وهو نشاط حرفي يعتمد بصفة رئيسية علي شخص المستأجر وبالتالي لا تعتبر محلا تجاريا ويكون بيعها تحايلا لا تنسحب عليه الحماية المقررة بالمادة 2/594 من القانون المدني وإنما هو في حقيقته تنازل عنها وإذ تم هذا التنازل بغير إذن كتابي صريح من الشركة الطاعنة فإنه يتعين رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف . (الطعن رقم 438 لسنة 50ق – جلسة 1986/1/27)

سادسا : محل تفصيل الملابس (الترزي)

لما كان الثابت بعقد البيع موضوع التداعي والذي أورد الحكم المطعون فيه مؤداه واستند إليه في قضائه ، أن المحل الوارد به مؤجر أصلا بغرض استغلاله في نشاط الحياكة وأنه كان مستغلا فعلا في هذه الحرفة وأنه لا يحمل اسما ولا عنوانا تجاريا وأن التصرف عنه لا يشمل سوي المنقولات الموجودة فيه والمبينة به وكذا حق الإيجار ، مما مفاده أن المحل مخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي ومن ثم فإن مستأجرة - المطعون عليه الثاني - لا يعتبر تاجرا بل حرفيا وأن المحل موضوع التصرف لا يعتبر بذلك محلا تجاريا وبالتال لا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني ولا يعدو التصرف الحاصل عنه – من المطعون عليه الثاني إلى المطعون عليه الأول – أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان . (الطعن رقم 293 لسنة 49ق جلسة 1980/4/12 س31 ص1093)

سابعا : المحل المعد للتصوير

لما كان النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " ...... إذا كان الأمر خاصا بعقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر لها المستأجر هذا الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار يدل - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافة متي كان الشيء المؤجر عقارا مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع ، مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا - في معني المادة 495 سالفة الذكر - أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بإعمال وأغراض تجارية فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال إعمال هذه المادة . ومؤدي هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية - علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا ، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي سواء باشره بنفسه - أو بمعاونة الغير - أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية

ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء ، ما دام ذلك كله داخلا في إطار التبعية للنشاط الذي يزاوله به ، وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني . لما كان ذلك وكانت العبرة في تكيف بيع المستأجر للجدك . وهي بكونه واردا علي محل تجاري بالمعني وبالشروط التي أوردتها المادة سالفة الذكر دون التعويل علي الوصف المعطي له في العقد . وكان من المقرر أن هذا التكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض التي يكون لها أن تراقب مدي صحة ما استخلصته محكمة الموضوع في هذا التكيف تطبيق قواعد بيع المحل التجاري في حالة الولي و والقواعد العامة في القانون المدني - وما يتصل به من قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - في الحالة الثانية . لما كان ذلك وكان الثابت بعقد البيع المؤرخ 1983/5/10 سند الطاعنين أن المحل الوارد به يستغل في نشاط (استديو تصوير) وقد خلا العقد من اسم أو سمة تجارية معينة لهذا المحل أو من وجود عمال تعمل به مما مفاده أن المحل مخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي ومن ثم فإن مستأجره لا يعتبر تاجرا بل حرفيا ، ولا يعتبر المحل موضوع التصرف بذلك محلا تجاريا - حتى لو تم فيه بيع آلات التصوير والأفلام وطبعها وتحميضها إذ يعتبر ذلك كله داخلا في إطار التبعية لحرفة التصوير التي تمارس بهذا المحل -

وبالتالي لا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني ولا يعدو التصرف الحاصل فيه من المستأجر الأصلي إلى الطاعنين - أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وكان ما استخلصه في هذا الشأن في حدود ما لقاضي الموضوع من سلطة تقدير الأدلة والمستندات المقدمة في الدعوى ، وبما يكفي لحمل قضائه الذي يتفق وصحيح القانون . (الطعن رقم 1872 لسنة 64ق - جلسة 1998/6/10)

ثامنا : المدرسة الخاصة

أن المادة 2/31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 بشأن إيجار الأماكن - المقابلة للمادة 3/18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 - حظرت علي المستأجر تأجير المكان من الباطن أو التنازل عنه بغير إذن كتابي صريح من المؤجر ، وإلا كان المؤجر ، طلب إخلاء المكان في حالة مخالفة هذا الحظر ، واستثناء من هذا الأصل إجازات الفقرة الثانية من المادة 594من القانون المدني التجاوز عن الشرط المانع وأباحت للمستأجر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المتجر أو المصنع الذي أنشأه في المكان المؤجر بشرط أن تثبت الصفة التجارية لنشاط المستأجر وقت إتمام هذا البيع ، مما مفاده أنه يتعين أن يكون المكان المؤجر مستغلا في نشاط تجاري ، فان انتفي عن هذا النشاط الصفة التجارية ، فانه يخرج عن مجال تطبيق المادة 2/594 سالفة البيان والعبرة في تكيف هذا التصرف أن يكون واردا علي محل تجاري ،

ولا يعول في ذلك علي الوصف المعطي له بالعقد ، إذ أن التكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض ، ويتوقف عليه تطبيق النص الخاص بيع المحل التجاري الوارد في المادة 2/594 من القانون المدني في حالة توافر شروطه أو عدم تطبيقه وأعمال أثر الحظر المنصوص عليه في قانون إيجار الأماكن إذا لم يكن النشاط تجاريا . لما كان ذلك وكان عقد الإيجار محل النزاع قد حظر علي المطعون ضده الأول التنازل عن الإيجار وكان الواقع المطروح في الدعوى أن المكان المؤجر هو مدرسة خاصة وكان النص في المادة الأولي من القانون رقم 16 لسنة 1969 في شأن التعليم الخاص علي أن " تعتبر مدرسة خاصة في تطبيق أحكام هذا القانون كل منشأة غير حكومية تقوم أصلا وبصفة فرعية بالتربية والتعليم أو الإعداد المهني أو بأية ناحية من نواحي التعليم العام أو الفني قبل مرحلة التعليم العالي " وفي المادة الثالثة منه علي أن " تخضع المدارس الخاصة لقوانين التعليم الفني والتأمينات الاجتماعية .... كما تخضع لرقابة وزارة التربية والتعليم بالمحافظات وتفتيشها في الحدود وبالقيود الواردة بهذا القانون والقرارات الوزارية الصادرة تنفيذ له " وفي المادة السادسة عشر من قرار وزير التربية والتعليم رقم 41 لسنة 1971 في شأن اللائحة التنفيذية للقانون سالف البيان على

" ..... يشترط في صاحب المدرسة الخاصة ... أن تثبت له الشخصية الاعتبارية التي ليس من أغراضها الاتجار أو الميل للاستغلال .. " يدل علي أن المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة إذ أن الهدف الرئيسي منه هو التعليم لا المضاربة علي عمل المدرسين والأدوات المدرسية ويؤكد ذلك أن القانون رقم 14 لسنة 931 بشأن الضرائب علي الدخل أورد في المادة 72 منه بيانا لسعر الضريبة علي أرباح المهن الحرة وغيرها من المهن غير التجارية وأعفي منها المعاهد التعليمية ، وسايره في ذلك القانون رقم 157 لسنة 1981 الذي نص في المادة 3/82 منه علي إعفاء المعاهد التعليمية التابعة أو الخاضعة لإشراف إحدى وحدات الجهاز الإداري للدولة والقطاع العام من الضريبة علي أرباح المهن غير التجارية ، وإذ كان ذلك وكان مفاد المادتين 21 من القانون رقم 16 لسنة 1969 سالف البيان ، 38 من لائحته التنفيذية أن للدولة منح إعانات مالية لأصحاب المدارس الخاصة في بعض الأحوال ، وتخصيص مكافآت تشجيعية للمدارس الخاصة التي تؤدي خدمات تعليمية ممتازة كما أن المادتين 17 ، 18 من القانون المذكور أوجبتا أن تكون المصاريف الدراسية المقررة ورسوم النشاط المدرسي ونظام الأقسام الداخلية ومقابل الإيواء والتغذية في حدود القواعد التي تضعها وزارة التربية والتعليم ، وألا تعتبر اللائحة الداخلية للمدرسة نافذة

إلا بعد اعتمادها من المحافظ المختص بعد أخذ رأي مديرية التربية والتعليم مما مفاده أن الهدف الرئيسي للمدرسة الخاصة هو التربية والتعليم ، ولا يخرج ما يتقاضاه صاحبها عن مقتضيات هذه الرسالة ويخضع في ذلك لرقابة الجهة الحكومية المختصة ، وإذ كان البين من مدونات من أنها (مدرسة خاصة) وكان المستأنف ضده الأول – المطعون ضده الثاني – ذلك أن اللائحة الداخلية لتلك المدرسة تمنح صاحب المدرسة الحق في تقاضي نسبة من إيراد المدرسة فإن الحكم المطعون ضده الأول كان يحصل علي نسبة من إيراد المدرسة التي أنشأها ومن ثم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن .

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأول قد تنازل عن الإيجار للمطعون ضده الثاني بموجب العقد المؤرخ 1980/3/26 مخالفا بذلك شروط العقد والمادة 2/31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 – ومن ثم فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف وإنهاء عقد الإيجار المؤرخ 1964/12/1 وإخلاء العين وتسليمها للطاعن . (الطعن رقم 2473 لسنة 55ق – جلسة 1990/3/29)

... وعلي ذلك فإن نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة إذ أن الهدف الرئيسي منه هو التعليم لا المضاربة على المدرسين والأدوات المدرسية ومن ثم فلا يجوز لمستأجر المدرسة الخاصة التنازل عنها أو تأجيرها من الباطن بدون موافقة المؤجر .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إذ كان الواقع المطروح في الدعوى أن المكان المؤجر مدرسة خاصة وكان النص في المواد 54 ، 55 ، 56 ، 58 من القانون رقم 139 لسنة 1981 في شأن قانون التعليم والمادة 19 من قرار وزير التعليم رقم 260 لسنة 1988 في شأن التعليم الخاص والجمعيات التعاونية المقابلة للمادة 20 من القرار رقم 306 لسنة 1993 بشأن التعليم الخاص وفي المادة 22 من القرار الأول سالف البيان والمقابلة للمادة 23 من القرار الثاني المذكور يدل علي أن نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة ، إذ أن الهدف الرئيسي منه هو التعليم لا المضاربة علي المدرسين والأدوات المدرسية ويؤكد ذلك أن القانون رقم 14 لسنة 1939 بشأن الضرائب علي الدخل أورد في المادة 73 منه بيانا بسعر الضريبة علي أرباح المهن الحرة وغيرها من المهن غير التجارية وأعفي منها المعاهد التعليمية وسايره في ذلك القانون رقم 157لسنة1981 الذي نص في المادة 3/82 منه علي إعفاء المعاهد التعليمية التابعة أو الخاضعة لإشراف إحدى وحدات الجهاز الإداري للدولة والقطاع العام من الضريبة علي أرباح المهن غير التجارية وقد تضمن تعديل القانون الأخير بالقانون رقم 187 لسنة 1993 في المادة 3/7 ذات الإعفاء سالف البيان كما أن المادتين 62 ، 64 من قانون التعليم سالف الذكر والمادتين 28 ، 33 من القرار رقم 306 لسنة 1993 بشأن التعليم الخاص أوجبت أن تحدد المصاريف الدراسية المقررة ورسوم النشاط المدرسي وثمن الكتب

واشتراك السيرة ومقابل الأغذية والإيواء بقرار من المحافظ المختص في ضوء مشروع موازنة المدرسية والقواعد التي يصدر بها قرار من وزير التعليم وألا تعتبر اللائحة الداخلية للمدارس الخاصة نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ المختص بعد أخذ رأي مديرية التربية والتعليم مما مفاده أن الهدف الرئيسي لمدارس الخاصة هو التربية والتعليم ولا يخرج ما يتقاضاه صاحبها عن مقتضيات هذه الرسالة وتخضع في ذلك لرقابة الجهة الحكومية ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه لا تستغل في نشاط تجاري علي النحو سالف بيانه ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه . (الطعن رقم 2220 لسنة 60ق – جلسة 1996/10/23) وبأنه " لما كانت نصوص القانون رقم 16 لسنة 1969 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 41 لسنة 1970 قد خلت من النص علي حق المستأجر في التنازل عن الإيجار الصادر إليه لاستغلال العين المؤجرة مدرسة خاصة أو تأجيرها من الباطن دون موافقة المؤجر وكان لا يجوز القياس علي حق المقرر في كل من المادة الخامسة من القانون رقم 51 لسنة 1981 في شأن المنشآت الطبية والمادة 2/55 من قانون المحاماة رقم 17 لسنة 1983 باعتبار أن ذلك استثناء من الأصل لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره ، فإن الحكم المطعون فيه وقد التزم هذا النظر وقضي بفسخ عقد الإيجار علي ما أورده في مدوناته من أن التصرف الحاصل من المستأجر المطعون ضده الثاني إلي الطاعن إنما هو تنازل عن الإيجار محظور عليه إلا بموافقة كتابية من المطعون ضدها الأولي المؤجرة فإنه لا يكون قد خالف القانون " (الطعن رقم 2074 لسنة 58 ق – جلسة 1994/1/5)

تاسعا : المحل المعد لشراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد لخدمة النشاط الحرفي أو المهني لا يسري عليه أحكام بيع الجدك

أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا – في معني المادة 594 من القانون المدني – أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية ، يعتبر فيها المحل التجاري مالا منفصلا عن شخص صاحبه بما يمكن من التصرف فيه بالبيع ، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال إعمال تلك المادة ، ومؤدى هذا أنه إذا كان المحل مستغل نشاط حرفي قوامه الاعتماد على – وبصفة رئيسية – على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر – وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة – عملا تجاريا ، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي أساسا لنشاطه ، ومصدر لرزقه ، ولا يستخدم عمالا أو آلات بحيث يضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات ، لا تكون له صفة التاجر ، ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ، ومن فلا يعتبر المكان الذي يزاول فيه محلا تجاريا ، حتى لو اقتضت مزاولة هذا النشاط شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم ، استكملا لمطالب المهنة أو الحرفة و وخدمة للعملاء ، فيما يعتبر امتداد طبيعيا لأيهما ، مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا ، إذ تظل تلك الأعمال – التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية – فرعا من المهنة أو الحرفة ، تلحق بها وتأخذ حكمها ، يخضعان معا لنظام قانوني واحد ،

هو الذي يحكم العمل الأصلي الرئيسي ، مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها ، لما كان ما تقدم ، فإن الاستثناء المقرر في الفقرة الثانية من المادة 594 مدني يكون – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – مقصورا علي الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية التي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما ، ولما كان المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه ، وكانت العبرة في تكيف بيع المستأجر للجدك هي بكونه واردا علي محل تجاري علي النحو المتقدم ، دون التعويل علي الوصف المعطي له بالعقد ، وكان الواقع في الدعوى أن الدكان مثار النزاع قد اعد ليباشر فيه المستأجرة – الطاعن الثاني – حرفة تجارية ، متخذا من العمل اليدوي أساس لنشاطه ومستعينا في ممارسته بمهارته الشخصية وخبرته العملية ، ولم يثبت استخدامه عمالا – بالعين – ليضارب علي عملهم ، وآلات يضارب علي إنتاجها استقلالا عن شخصه – فغن الحكم المطعون فيه إذ انتهي إلى عدم اعتبار العين التي يباشر فيها الطاعن الثاني هذه الحرفة محلا تجاريا – في حكم المادة 2/594 من القانون المدني قد أعمل صحيح القانون ، ويكون النعي عليه بالخطأ في تطبيقه في غير محله . (الطعن رقم 242 لسنة 55ق جلسة 1986/2/16)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا في معني المادة 2/594 من القانون المدني أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية ، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال أعمال تلك المادة ، وترتيبا علي ما تقدم فإن المحل الذي يكون مستغلا في نشاط مهني أو حرفي قوامه الاعتماد ـ وبصفة رئيسية ـ على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لا يعتبر ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ محلا تجاريا ومن ثم فلا تطبق في شأنه المادة 594/ 2 المشار إليها حتى لو اقتضى هذا الاستغلال شراء البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتداد طبيعيا لأيهما ، مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا ، إذ تظل تلك الأعمال – التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية – فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق بها وتأخذ حكمها ، فيخضعان معا لنظام قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الأصلي الرئيسي ، مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي يخضع له المكان الذي تجري فيه ممارسة المهنة أو الحرفة علي المكان الذي تجري فيه تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها . ولئن كان المتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد

إلا أن لمحكمة الموضوع السلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد ، ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع ما تقتنع به متي كان استخلاصها سائغا مع الثابت بالأوراق ، لما كان ذلك وكان مما أسس الحكم المطعون فيه قضاءه عليه أن عين النزاع كانت تستغل في مزاولة المطعون ضده الثاني عمله فيها " كمنجد " وهو بلا ريب من الأعمال الحرفية التي تعتبر فيها شخصية المستأجر ومن ثم فلا تنسحب عليه الحماية الاستثنائية المقررة بنص المادة 2/594 من القانون المدني ، وهي تقريرات قانونية سليمة وحسبما سلف بيانه – تكتفي لحمل قضائه ، فإذا انتهي الحكم إلي إخلاء الطاعن والمستأجر الأصلي – المطعون ضده الثاني – فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس . (الطعن رقم 2016 لسنة 50 ق – جلسة 1988/1/11)

عاشرا : الحرفي الذي يقوم بالأعمال اليدوية الذي تعتمد علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر محلا تجارا

يجب لاعتبار المحل تجاريا في معني المادة 594 من القانون المدني أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فلا يجوز بيع هذا المحل بالجدك ومؤدى هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد بصفة رئيسية علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر محلا تجاريا ، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي - سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير - أساسا لنشاطه ومصدر لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى إن وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي ما أورده بمدوناته من أن " الثابت من أقوال من استشهد بهما المستأنف عليه الثاني (الطاعن) والتي تطمئن المحكمة إليها أن المستأنف عليه الأول (المطعون ضده الثاني) كان يمارس عمله كحرفي بمفرده عين التداعي وبغير آلات تنتج من ثم لا يكون قد أنشأ متجرا بالمكان المؤجر وبالتالي لا يسري حكم المادة 594 مدني علي البيع الصادر منه إلي ..... ولا ينفذ تبعا لذلك التنازل عن الإيجار الصادر منه لها في حق المستأنف (المطعون ضده الأول)

ويسري هذا الأمر أيضا علي البيع الصادر من ..... إلي المستأنف عليه الثاني (الطاعن) إذ الثابت أنها كانت تمارس عملها كحرفة بمفردها وبغير آلات " وهي أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتنطبق علي واقع الدعوى فإن نعي الطاعن علي الحكم بالقصور وفساد الاستدلال لا يعدو أن يكون جدلا فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها وهو غير جائز إثارته أمام هذه المحكمة ويكون النعي علي غير أساس . (الطعن رقم 1945 لسنة 51 ق - جلسة 1989/2/23)

وقد قضت محكمة النقض بأن : أنه لما كان النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " ..... إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار " يدل - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار - علي خلافه متي كان المكان المؤجر عقار مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع للمتجر أو المصنع ، مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا - في معني المادة 594 سالفة الذكر - أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال

وأغراض تجارية ، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج من مجال إعمال تلك المادة ومؤدي هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية - علي استغلال المواهب الشخصية ، والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا ، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه - لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ، ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى ولو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 2/594 من القانون المدني . لما كان ، ذلك وكانت هذه الدعامة وحدها كافية لحمل قضاء الحكم المطعون فيه ، فإن استطراده إلي بحث حالة الضرورة الملجئة للبيع ومباشرة ذات النشاط ، يكون زائدا عن حاجة الحكم ، ويكون النعي عليه - أيا كان وجه الرأي فيه - غير منتج وبالتالي غير مقبول . (الطعن رقم 1153 لسنة 51 ق - جلسة 1986/5/29) . وبأنه " النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار "

يدل وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافه متي كان الشيء المؤجر عقار مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا في معني المادة 594 سالفة الذكر أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجاريا فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فانه يخرج عن مجال إعمال تلك المادة . ومؤدي هذا أنه " إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد وبصفة رئيسية علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة محلا تجاريا ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء ، وبالتالي فلا ينطبق في شأن حكم المادة 2/594 من القانون المدني " . (الطعن رقم 293 لسنة 49ق – جلسة 1980/4/12)

... كما أن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة 2/594 من القانون المدني هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر ولا يقدح إضافة مشتري المحل التجاري أو الصناعي نشاط آخر بالإضافة إلي النشاط الذي كان يمارسه البائع .

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة 2/594 من القانون المدني - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - هي رغبة الشارع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله ، وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجري في قضائه برفض الدعوى علي أن البين من عقد بيع الجدك المؤرخ 1973/7/4 أن المستأجر الأصلي تنازل للمطعون ضده الثاني عن كافة العناصر والمقومات المادية والمعنوية للمتجر وكان الثابت من مدونات ذات الحكم وكذلك الحكم الابتدائي أن نشاط المطعون ضده الثاني هو السياحة بما يستحيل معه توافر العنصر المعنوي في بيع المتجر ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه . (الطعن رقم 71 لسنة 47 ق - جلسة 1982/1/27) .

وبأنه " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة 2/594 من القانون المدني هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج في البلاد لتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه ، وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله ، ومفاد استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء و وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر ، كما أنه من المقرر أنه عبء إثبات التنازل صريحا كان أو ضمنا يقع علي عاتق مدعية ، وأن تقدير الأدلة علي قيام أحد طرفي العقد هو من مطلق سلطان محكمة الموضوع و وحسب تلك المحكمة أن تقيم قضاها علي أسباب سائغة تكفي لحمله دون أن تكون ملزمة بتتبع حجج الخصوم ومستنداتهم والرد عليها استقلالا ، مادام قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه الرد الضمني المسقط لتلك الحجج والمستندات . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد غير النشاط الذي كان يزاوله البائع من تجارة الدقيق والخبز إلي تجارة الخردوات ، وقد خلص الحكم من ذلك إلي عدم توافر شروط بيع المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني ، واعتبر الواقعة مجرد تنازل عن الإيجار بغير إذن كتابي صريح من المالك بالمخالفة لأحكام المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ،

وانتهي في حدود سلطته الموضوعية في تقدير الدليل إلي انتفاء قيام التنازل الضمني لخلو الأوراق من دليل عليه وكانت المستندات التي يشير إليها الطاعن ومن بينها إنذار العرض المؤرخ 1973/1/8 ومحضر الإيداع المؤرخ 1973/10/9 لا تنفيذ في ذاتها أن نية المؤجر قد اتجهت إلي العدول عن الشرط المانع من التنازل عن الإيجار ، ذلك أن المقرر أن علم المؤجر بواقعة التنازل وسكوته لا يغني عن الإذن الخاص ولا يعد نزولا عن حقه في طلب الإخلاء . لما كان ما تقدم فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه بأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق ، ومن عدم توافر شروط بيع المتجر وعدم قيام الرضاء الضمني بالتنازل يكون قد جاء متفقا وصحيح القانون . (الطعن رقم 584 لسنة 54 ق – جلسة 1984/12/12) . وبأنه " المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني منقول معنوي يشمل مقومات معنوية منها حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة والرخص والإجازات وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية ومقومات مادية أهمها المهمات كآلات المصنع والأثاث التجاري والسلع كما يشمل الحقوق والالتزامات إذا اتفق علي ذلك ، ويتحتم حتى يقوم بيع المتجر أن يتضمن حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية دون باقي المقومات المعنوية . مما مؤداه أنه يجب أن يمارس المشتري ذات النشاط الذي كان يمارسه البائع حتى يتحقق القصد من اشتراط تضمن البيع لحق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وإذا خلا عقد البيع من بيان العناصر التي يتضمنها تولت المحكمة تحديدها مراعية في ذلك ما يلزم للانتفاع بالمحل ،

شريطة أن تشمل تلك العناصر حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية " (الطعن رقم 391 لسنة 45 ق – جلسة 1980/1/9 س 31 ص 109) وبأنه " تمسك الطاعن بمزاولته ذات النشاط بعد شرائه عين النزاع بالجدك ، وأنه ظل يمارسه لفترة من الزمن قبل تغيره هذا النشاط ، هو دفاع يخالطه واقع ، وقد خلت الأوراق مما يفيد تمسك الطاعن به أمام محكمة الموضوع ، فلا يجوز له إبداؤه لأول مرة أمام هذه المحكمة ، ومن ثم فإن النعي يكون غير مقبول " (الطعن رقم 913 لسنة 52ق – جلسة 1988/5/5) وبأنه " ولئن كان من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، وان المقومات المعنوية ، وأن المقومات المعنوية وأخصها الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هي عماد فكرته وأهم عناصره ، وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي وأخصها بالاتصال بالعملاء في بيع الجدك وجوب أن يكون الشراء يقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر إلا أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن إضافة مشتري الجدك نشاط آخر مع الاحتفاظ بذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر لا ينال من توافر شروط بيع الجدك ، ولما كان الثابت بالأوراق أن مشتري الجدك – المطعون ضده الثاني –

قد احتفظ بذات نشاط المحل التجاري قبل شرائه وأضاف إليه نشاطا آخر فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد الحكم الابتدائي الذي انتهي إلي توافر شروط المادة 2/594 من القانون المدني فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس " (الطعن رقم 52 ق – جلسة 1989/4/24) وبأنه " إن النص في المادة 2/594 من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل – وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة – أن المتجر يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة وأن هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل والتي توائم طبيعته ، فإذا ما انعقدت للمتجر الشروط سالفة البيان ، واقتضت الضرورة بيعه ، فقد أباح القانون للمستأجر – وعلي ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أنتهي في قضائه إلي عدم توافر شروط بيع الجدك في المحل موضوع النزاع ، واستند في ذلك إلي أن " الثابت من عقد بيع المحل المقدم من المستأنف عليه – الطاعن –

ومن بطاقته الضريبة أن المحل لا يستعمل حاليا في نفس الغرض الذي كان يستعمل فيه وهو بيع الفاكهة فقط ، بل أضيفت إليها أصناف أخرى - لا تتعلق بها - بل أن الاسم التجاري تغير ولم تنتقل الرخصة باسم المشتري وقد ذكر شاهد المستأنفين أمام محكمة أول درجة ... أن المنقولات التي كانت بالمحل مملوكة لهما - للمطعون ضدها - وأن المحل يدار حاليا كبوتيك لا لبيع الفاكهة ، ولكل ذلك شروط المادة 594 غير متوافرة " وكان الحكم المطعون فيه قد أخطأ في فهم الشروط اللازمة لصحة بيع المتجر علي مقتضى المادة 2/594 سالفة البيان ، هذا إلي أنه إذا تحدث عن المنقولات الكائنة بالمحل فإنه لم يعرض للعناصر المعنوية الأخرى والتي هي عماد فكرة المحل التجاري ، هذا إلي أنه إذ تحدث عن المنقولات الكائنة بالمحل فإنه لم يعرض للعناصر المعنوية الأخرى والتي هي عماد فكرة المحل التجاري ، هذا إلي أنه من المقرر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - إن إضافة مشتري المتجر لنشاط آخر إلي النشاط الذي كان يزاوله بائع الجدك لا ينال من توافر شروط بيع الجدك المنصوص عليها في المادة 594 / 2 ، لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب مما يوجب نقضه " (الطعن رقم 1202 لسنة 50 ق - جلسة 1981/2/28 - س 32 ص 700) .

وكما سبق القول بأن العبرة في ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية هي بوقت تمام البيع أو التنازل وليس في وقت لاحق علي ذلك. وعلى ذلك فإذا أفرغ البائع منشأته التجارية من مضمونها كمتجر قبل البيع فلا تعد محلا تجاريا لانتفاء مقومات المحل التجاري وعناصره.

وقد قضت محكمة النقض بأن : إن النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خالصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل علي أن ما أباحه المشرع للمستأجر بمقتضى هذا النص هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الإجارة للغير ، ويشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستعملا لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الأماكن التي لا يمارس فيها هذا النوع من النشاط ، كما أنه يشترط لإسباغ تلك الصفة علي عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالا أو آلات فيضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات أما إذا اقتصر لأمر علي مباشرة حرفته بمفرده فقد انتفت صفة المضاربة ولا يعتبر أنه أنشأ متجرا بالمكان المؤجر ، والعبرة في توافر الصفة التجارية للنشاط هي بوقت إتمام البيع وليس قبل ذلك أو بعده .

ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 2/594 من القانون المدني يشتمل علي جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية والمقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه ، بل يكفي وجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل ، إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب علي غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها فلا يتصور وجود متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين ، والمناط في توافر العنصر المعنوي والخاص بالاتصال بالعملاء هو وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر ، كما أن الحكمة من استثناء المقرر بتلك المادة هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله في ذات النشاط بحيث إذا ما أفزع البائع منشأته من مضمونها كمتجر قبل البيع ، فإنه يكون قد أنحسر عنها هذا الوصف الذي من اجله شرع النص المذكور ،

وأنه لئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد ، ولها وهي سبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تمنع به منها متي كان استخلاصها سائغا ومتفقا مع الثابت بالأوراق . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في قضائه إلي أن " الجراج " محل التصرف الصادر من المطعون ضده الثاني " المستأجر " إلي الطاعن لا تتوافر فيه مقومات المتجر بالمعني المقصود به المادة 2/594 سالفة البيان مستندا في ذلك علي ما أورده بمدوناته من أن (البادي) للمحكمة من إطلاعها علي عقد بيع الجراج مثار النزاع أن الطرفين قد نصا صراحة في البند السادس منه علي " قيام البائع بإخلائه من السيارات وأقر المشتري باستلامه خاليا وأصبح من حقه استغلال والانتفاع به من يوم البيع بالطريقة التي يراها " كما نص في البند الثامن من العقد علي أن البائع قام قبل يوم بإخلاء طرف جميع عمال وموظفي الجراج بل وسدد لهم مرتباتهم وكافة مكافآتهم عن فترة خدمتهم السابقة وتعهد للمشتري بتسليمه المخالصات الموقع عليها منهم وبذلك يكون البائع حسب إقراره بالعقد قد قطع صلته بعملائه دائمين كانوا أم عابرين وأنهي علاقته بعماله

وغدا الجراج مكان لا يحمل من مقوماته المعنوية إلا اسمه فقط وأصبح عنصر المكان بشكل أهم عنصر في التصرف بعد أن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية .. فيكون حقيقة التصرف الصادر من المستأجر الأصلي " المستأنف ضده الثاني " إلي المستأنف الأول لا يعدو كونه تنازلا عاديا عن الإجارة وليس بيعا لمحل تجاري يخضع لحكم المادة 2/594 من القانون المدني " وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا له أصل ثابت بالأوراق ومؤديا إلي النتيجة التي رتب عليها قضاءه بإخلاء العين محل النزاع فإن النعي عليه في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من أدلة الدعوى وهو ما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض . (الطعن رقم 1098 لسنة 53 ق – جلسة 1989/12/27)

وبيع المتجر أو المصنع يقتضي أن يكون مملوكا لمستأجر العين التي أنشئ فيها . فلا يسري في شأنه الاستثناء المقرر بالمادة 594 من التقنين المدني متي كانت عناصر المتجر مملوكة كلها أو بعضها للمؤجر ويكون تصرف المستأجر فيه بالبيع بما ينطوي عليه من تنازل عن الإيجار خاضعة للقواعد المقررة في قانون إيجار الأماكن .

وقد قضت محكمة النقض بأن : كان القانون المدني قد أباح في المادة 2/594 منه للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيرة بالرغم من وجود الشرط المانع و بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا في حالة بيع المصنع أو المتجر إذا توافرت شروط معينة ،

فلازم ذلك أن يكون المستأجر البائع هو ملك المتجر أو المصنع باعتبار أن جوهر البيع هو نقل ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي ، ولما كان المتجر في معني المادة المذكورة يشمل المقومات المعنوية المتمثلة في حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة والرخص والإجازات وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية ، كما يشمل العناصر المادية ومنها المهمات كآلات المصنع والأثاث التجارية ، ولئن كانت المقومات المعنوي هي عماد فكرة المتجر إلا أن ذلك لا يعني إهدار العناصر المادية ، إذا لا يقوم المتجر إلا بتوافر بعض العناصر المعنوية التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري ، وإذ كان عنصر الاتصال بالعملاء هو محرر العناصر المعنوية وأهمها بحيث يترتب علي غيبة انتفاء فكرة المتجر ذاتها ، فإن عنصر المهمات المتمثل في آلات المصنع أو في الأثاث التجاري الذي أنشئ بالمكان المؤجر لتهيئته لمباشرة العمال التجارية به هو ركيزة العناصر المادية بحيث يستعصي قيام المتجر مع تخلف هذا العنصر إذ بانتفائه يضحي المكان المؤجر خاليا ، كما أن عدم ملكية المستأجر له مع تواجده يجعل بيعه للمحل واردا علي غير متجر في مفهوم المادة 2/594 مدني . لما كان ما تقدم وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه هو الذي أنشأ الأثاث التجاري بالمحل المؤجر بمنقولات المطعون ضده كما أثبت بالعقد المحرر بينهما ،

وكان مؤدي ذلك أن المستأجر لا يملك ذلك الأثاث وهو ركيزة العناصر المادية الذي يتعين توافره إلي جانب بعض العناصر المعنوية لقيام فكرة المتجر ، بما يعني انحسار صفة المتجر عن محل التداعي وخروج التصرف فيه بالبيع عن نطاق تطبيق المادة 2/594 من القانون المدني ، وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن الرد في الدعوى ، وأنتهي إلي رفض الدعوى الإخلاء ، استناد إلي توافر شروط بيع المحل التجاري ، فإنه يكون إلي جانب خطئه في تطبيق القانون قد شابه قصور في التسبيب بما يوجب نقضه . (الطعن رقم 1421 لسنة 49 ق- جلسة 1985/11/27 س 36 ص 1049)

وبأنه " البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الإيجار المبرم بين المطعون عليها – المؤجر والمستأجر الأصلي – لم يقتصر علي العين المؤجرة وحدها وإنما تناول ما بها من جدك باعتبارها ورشة لأعمال الصباغة فإن تصرف ثانيهما بالبيع للطاعن بعد إضافته إليها بعض التركيبات وتوسعه في أوجه نشاطها لا يخضع لحكم المادة 594 المتقدم بيانها تبعا لعدم تملكه كافة عناصرها ويكون في حقيقته تنازلا عن الإيجار صدر دون موافقة المؤجر " (الطعن رقم 1272 لسنة 48ق – جلسة 1979/6/27 س 30 ع2 ص 785)

ويجب موافقة المؤجر علي استغلال العين المؤجرة في النشاط التجاري أو الصناعي إعمالا لنص المادة 594 مدني :

إنه ولئن كان المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، وان المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره التي لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها حسبما تتطلبه نوع التجارة التي تزاول فيه ، وكان العنصر المعنوي الرئيسي الذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى . وكان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد ، وكان لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد ، ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص سائغا من الثابت بالأوراق ، وكانت المادة 594 من القانون المدنى قد أجازت للمستأجر – إهدار للشرط الإتفاقى المانع له من المانع له من التنازل عن الإيجار – أن يتنازل عنه إذا كانت العين المؤجرة منشأ بها مصنع أو متجر وتوافرت الشروط الأخرى الواردة بالنص

ـ إلا أن ذلك مشروط حتماً بأن يكون استعمالها في هذا الغرض مصرحاً به فى العقد أو فى القليل مسكوتا عنه ، بأن يتراضى المتعاقدان على استعمال العين فى أغراض الصناعة أو التجارة أو لا يحظر المؤجر على المستأجر استعمالها كذلك ، أما حيث يحددان في عقد الإيجار من التأجير علي نحو آخر مغاير ويحظر المؤجر استعمال العين في هذين الغرضين ، فإن مخالفة المستأجر لهذا الحظر باتخاذه من العين مصنعا أو متجرا بغير موافقة من المؤجر ، يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه مما يوجب رد مسعاه عليه ، فلا يحق تبعا لذلك أن يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمقارنة مخالفة أخري هي التنازل عن الإيجار علي خلاف شروط العقد إذ في ذلك إهدار للإدارة المشتركة للمتعاقدين - وهى قانونها النافذ في حقهما مادام في نطاق المشروعية - وخروج بالاستثناء لمقرر بنص المادة 594 سالفة الذكر عن مجاله المحدود بغير سند من أحكام القانون أو قواعد تفسير النصوص التشريعية . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب في قضائه إلي أن العين محل النزاع لا تعتبر متجرا ينطبق عليه نص تلك المادة وأن التصرف الوارد عليها لا يعدو مجرد تنازل عن إجارتها دون إذن كتابي من المؤجر مستندا في ذلك إلي ما قرره عن أن " الثابت من مطالعة عقد الإيجار المؤرخ 1971/7/10 انه تضمن استئجار المستأنف عليه الثاني - المطعون ضده الثاني - من المستأنف عليه الأول - المطعون ضده الأول - ما هو شونه بقصد استعمالها (مخزن خشب ومخلفات سفن)

مما بين منه بجلاء انصراف نية العاقدين وليس محلا لمزاولة أي نشاط تجاري أو صناعي .. الأمر الذي لا يمكن معه اعتبار عين النزاع متجرا بالمعني الذي عناه الشارع في المادة 2/594 سالفة الذكر لافتقادها إلي العناصر المادية و المعنوية لاعتبارها كذلك ويكون البيع الصادر عن تلك العين من المستأنف عليه الثاني إلي المستأنف - الطاعن - غير نافذ في حق المؤجر - المطعون ضده الأول - والذي يعد مجرد تنازل عن العين المؤجرة دون إذن كتابي من هذا الأخير وتركا من المستأنف للعين المؤجرة .. دون أن ينال من ذلك ما قدمه المستأنف من مستندات قام هو باستخراجها باسمه دون المستأجر الأصلي عن عين النزاع بعد تنازل هذا الأخير له عنها ولا يحاج بها المؤجر كما أنها لا تغير الغرض الذي قصده العاقدان في الإيجار لاستغلال تلك العين " مما مفاده أن الحكم في حدود سلطته التقديرية في تفسير المحررات قد استخلص من عقد إيجار العين محل النزاع أنه لم يصرح فيه للمطعون ضده الثاني المستأجر لها بمزاولة أي نشاط تجاري أو صناعي فيها وأن الإيجار وقد انصرف لتكون العين المؤجرة مجرد مكان لتخزين الأخشاب ومخالفات السفن دون الاتجار في ذلك مما ينفي عن العين اعتبارها متجرا لافتقارها إلي العناصر المادية والمعنوية اللازمة للمتجر ، وكان ذلك من الحكم يتفق وصحيح القانون وقائما علي أسباب سائغة من شأنها أن تؤدي إلي النتيجة التي انتهي إليها ويكفي لحمله ، فغن النعي عليه بسببي الطعن يكون علي غير أساس . (الطعن رقم 818 لسنة 53ق - جلسة 1989/7/9)

وقد قضت محكمة النقض بأن : إطلاق القول باعتبار المخزن الذي يستأجره التاجر جزءا لا يتجزأ من محله التجاري الذي يستأجره من مؤجر آخر ويقع في مكان مغاير لمجرد استعماله لذلك المخزن في خدمة المحل وحقه تبعا لذلك في التنازل عن إيجار المخزن رغم حظر هذا التنازل بحكم العقد ، أمر لا يتفق وحكم المادة 594 من القانون المدني التي استند إليها الحكم المطعون فيه قضائه ، ذلك أنه وإن كانت هذه المادة قد أجازت للمستأجر إهدار للشرط الاتفاقى المانع له من التنازل عن الإيجار أن ذلك مشروط حتما بأن يكون استعمالها في هذا الغرض مصرحا به في العقد أو في القليل مسكوتا عنه بأن يتراضى المتعاقدان علي استعمال العين في أغراض الصناعة أو التجارة أو لا يحظر المؤجر علي المستأجر استعمالها لذلك ، أما حيث يحددان في عقد الإيجار الغرض من التأجير علي نحو آخر مغاير أو يحظر المؤجر علي المستأجر استعمال العين في هذين الغرضين فإن مخالفة المستأجر لهذا الحظر باتخاذ من العين مصنعا أو متجرا بغير موافقة من المؤجر يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه مما يوجب رد مسعاه عليه فلا يحق له تبعا لذلك أن يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمقارفة مخالفة أخري هي التنازل عن الإيجار علي خلاف شروط العقد ، إذ في ذلك إهدار للإرادة المشتركة للمتعاقدين وهي قانونهما النافذ في حقهما ما دام في نطاق المشروعية وخروج بالاستثناء المقرر بنص المادة 594 آنفة الذكر عن مجاله المحدد بغير سند من أحكام القانون أو القواعد تفسير النصوص التشريعية ،

لما كان ما تقدم كان سريان هذا القيد علي ما يتخذه المستأجر من مصنع أو متجر في العين المؤجرة علي خلاف أحكام العقد يستوجب سريان من باب أولي مع ما يلحق بأيهما من أماكن أخري لخدمته ، إذ في القول بغير هذا ما يجيز لمستأجر المصنع أو المتجر أن يلحق بأيهما ما قد يكون مستأجرا له من أماكن أخري علي خلاف نصوص عقودها توصلا لبيعها والتنازل عن إيجارها تبعا للمصنع أو المتجر الأمر الذي يضفي علي التاجر من الحقوق ما لم يأذن به القانون ويخل بالتوازن الواجب بين أطراف العقود ، لما كان ما سلف ، وكان الحكم المطعون فيه اتخذ من مجرد القول بإلحاق المطعون عليه للعي مثار النزاع بمحله التجاري سندا للقول بأحقيته في التنازل عن عقد إيجارها بغير إذن من الطاعن وعلي خلاف نص عقد الإيجار دون أن يراعي الحكم في ذلك ما سلف من قيود علي حكم المادة 594 من القانون المدني ، فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب الخطأ في تطبيق القانون . (الطعن رقم 885 لسنة 47ق - جلسة 1980/6/21 - س31 ص1796)

﴿ بيــع الصيـدليــة ﴾

لا يجوز لمكاتب التوثيق توثيق أو تصديق على توقيعات في المحررات التي تتعلق بتصرفات تخص صيدلية عامة أو خاصة وأيضاً مصانع المستحضرات الصيدلية ، كذلك مخازن الأدوية أو مستودعات الوسطاء في الأدوية ، وكذا محل الاتجار في النباتات الطبية ومتحصلاتها الطبيعية ما لم تتوافر هذه الشروط الخمسة وأولها : شهادة رسمية صادرة من الوزارة تفيد أن التصرف لصيدلية وأنه مقيد بنقابة الصيادلة وسجلات وزارة الصحة ، وثانيها : إقرار من الصيدلي بعدم امتلاكه أو مشاركته في أكثر من صيدلية ، وثالثها : شهادة رسمية تفيد أن الصيدلي المشتري ليس موظفاً في الحكومة أو القطاع العام ، ورابعها : شهادة تثبت أنه قد مضى على تخرج الصيدلي سنة على الأقل قضاها في مزالة المهنة بصيدلية حكومية أو حتى أهلية ، وخامسها : أى شهادة أو مستند يثبت أن سنه لا يقل عن 21 سنة . مع مراعاة أن الصيدلية لا يجوز له الجمع بين مزاولة مهنة الصيدلة ومهنة الطب البشري أو الطب البيطري أو طب الأسنان حتى ولو كان حاصلاً على مؤهلاتها .

أمور يجب على موثق الشهر العقاري مراعاتها عند إجراء توثيق عقد بيع صيدلية عامة :

إذا كان المالك عديم الأهلية أو ناقص الأهلية فيجب من اعتماد وزارة الصحة لاسم النائب عنه قبل الموافقة على إتمام الإجراء المطلوب .

إذا كانت الصيدلية قد آلت بطريق الميراث أو الوصية فعلى الموثق الاطلاع على إعلان شرعي موضحاً به تاريخ وفاة المورث وبيان ورثته بالإضافة الى أى مستندة يحدد تاريخ بلوغ أصغر أبناء المتوفى سن السادسة والعشرين أو قل تخرجه من الجامعة أو أى معهد علمي من درجاتها أيهما أقرب .

أيضاً إذا كانت قد آلت بطريق الميراث فعلى الموثق التأكد من عدم مرور أكثر من عشر سنوات على وفاة المورث أو الموصى .

وفي كل الأحوال يجب تقديم الترخيص بإنشاء الصيدلية باسم المتولى أو شهادة رسمية من وزارة الصحة أو نقابة الصيادلة تفيد ذلك .

استثناء من القانون رقم 127 لسنة 1955 الذي يشترط أن يكون مالك الصيدلية صيدلي :

أباح المشرع لورثة الصيدلية إنابة وكيل عنهم لإدارة صيدلية مورثهم تحت إشرافهم على ألا تزيد المدة عن عشر سنوات ولكن إذا كان أبناء المتوفى لم يتموا الدراسة في نهاية هذه المدة عشر سنوات تمتد هذه المدة حتى يبلغ أصغر الأبناء سن 26 سنة أو يتخرج من الجامعة .

وقد لجأ المشرع لهذا الاستثناء من أجل ورثة الصيدلي وضمان استمرار مورد رزقهم حتى يتدبروا أمورهم وبالتالي لا يجوز لورثه الصيدلي التخلي عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن .

﴿ الوقــف الوصيــة ﴾

بالنسبة للوقف :

يقوم الموثق المختص بمكاتب التوثيق وفروعها بتوثيق إشهادات الوقف الخيري ، وعليه التأكد من عدم مخالفته لأحكام القانون رقم 48 لسنة 1946 الخاص بإصدار الوقف ، ولا يجوز له توثيق إشهادات الوقف على غير الخيرات .

ولا يجوز توثيق أى محرر بوقف أو إقرار به أو استبداله أو غيره ما لم يكن مستوفياً لكافة الشروط المنصوص عليها بالقانون رقم (1) لسنة 2000 الخاص بإصدار قانون تنظيم إجراءات التقاضي في مسائل الأحوال الشخصية .

ويحق للواقف اشتراط النظارة لنفسه وذلك إذا كان غير مسلم والمصرف جهة غير إسلامية أو كان الوقف جهة بر .

ويعتبر وقف غير المسلم صحيحاً إلا إذا كان على جهة محرمة في شريعته أو في الشريعة الإسلامية .

بالنسبة للوصية :

فالوصية هى تصرف قانوني بإرادة منفردة مضافة الى ما بعد الموت ، وذلك يعني أن الوصية لا يتحقق أثرها إلا بعد وفاة الموصى .

والوصية إما أن تكون على هيئة إشهاد رسمي أو على هيئة عقد عرفي مصدق فيه على توقيع صاحب الوصية أو ختمه ، وقد تكون مكتوبة بخط الموصى وعليها توقيعه.

شروط صحة الوصية :

- ألا تكون مخالفة للشريعة الإسلامية .

- ألا يكون بها معصية .

- ألا تكون مخالفة لنص القانون .

وتعتبر وصية الموصى غير المسلم صحيحة ما لم تكن مخالفة لشريعته أو للشريعة .

والوصية تعتبر تصرف غير لازم فيجوز للموصى العدول عنها أو التعديل فيها الى وقت الوفاة صراحة أو دلالة .

ويلزم لصحة الوصية كذلك أن يكون للموصى أهلية التبرع أما إذا كان محجور عليه لسفه أو غفلة أو بلغ سنة الـ 18 سنة فلا تصح وصيته إلا بإذن من محكمة الأحوال الشخصية .

ويجوز الوصية لدور العبادة والجمعيات الخيرية والمؤسسات العلمية والمصالح العامة كما تجوز لأعمال البر .

وتصح الوصية رغم اختلاف الدين والملة واختلاف الدارين إلا إذا كان الموصى تابع لبلد إسلامي والموصى له غير تابع لبلد إسلامي ولا يوجد هناك شرط المعاملة بالمثل ففي هذه الحالة لا تصح الوصية .

كيفية إيداع الوصايا المظروفة المختومة :

يتم إيداع الوصايا المظروفة المختومة بموجب طلب يقدمه الموصى للموثق المختص ، فيقوم الموثق بتحرير المحضر اللازم لإيداعها ويذكر فيه اسم الموصى ولقبه ومحل إقامته وجنسيته واسم أبيه واسم جده لأبيه وكذلك وصف المظروف المختوم وصفاً شاملاً مبيناً لونه وحجمه ونوعه وما عليه من كتابة وغير ذلك من التفاصيل .

استرداد الوصية المظروفة المختومة :

من الممكن استرداد الوصية المظروفة بموجب إقرار موثق من الموصى يفيد استرداده الوصية على أن يؤشر بهاذ الإقرار على هامش محضر الإيداع .

إلغاء الوصية أو الرجوع عنها:

إذا تم إخطار مكتب التوثيق بإلغاء الوصية أو الرجوع عنها يتم التأشير على هامش أصل الوصية بورود الإخطار وأنه قد تحرر للموصى لاتخاذ اللازم نحو إقرار بالإلغاء وذلك إذا كانت الوصية موثقة . أما إذا كانت الوصية عرفية فيتم التأشير بما سبق في دفتر التصديق بخانة الملاحظات وليس على هامش أصل الوصية .

وعند صدور قرار رسمي موثق من الموصى بإلغاء الوصية أو الرجوع عنها يجب على مكتب التوثيق التأشير بموجب إقرار الموصى بالإلغاء فور صدوره على أن تكون الوصية قد تم إجراؤها بهذا المكتب . أما إذا كانت الوصية قد أجرت بمكتب آخر غير الذي تم الإقرار أمامه فيتعين على المكتب الأخير إخطار المكتب الذي تم إجراء الوصية فيه بهذا الإلغاء أو العدول وذلك للتأشير به في المراجع .

شروط فتح الوصية المظروفة بعد وفاة الموصى :

لا تفتح الوصية المظروفة بعد وفاة الموصى إلا بحضور شاهدين من أقارب الموصى أو ورثته ، ويجب أن يحرر محضر بذلك يتضمن اسم طالب الفتح وصلته بالموصى وشهادة وفاة الموصى وإعلام الوراثة كمستند مثبت للوفاة ، وحالة الوصية المظروفة قبل فتحها بالإضافة الى صورة طبق الأصل من الوصية وإثبات واقعة قراءتها على الشهود وطالب الفتح ، وفي النهاية يوقع طالب الفتح والشهود على المحضر وكذلك الموثق .

وفي حالة اشتمال الوصية على شهادات استثمار البنك الأهلي غير محددو القيمة يتعين على طالب الفتح طلب خطاب من البنك به بيان لقيمة الشهادات وذلك لتقدير الرسم النسبي المستحق وقدره 1% .

ولا يجوز للبنك إعطاء هذا الخطاب إلا بعد إطلاعه على الشهادات المودعة لديه وإطلاعه كذلك على توقيع جميع الورثة على الطلب بالموافقة أو توكيل رسمي منهم يبيح الإقرار والموافقة .

إعطاء صورة من محضر الفتح :

لا يجوز إعطاء صورة من محضر الفتح إلا بعد سداد كافة الرسوم النسبية المستحقة على الوصية كما هو موضح بها .

الرسوم على الوصية :

الرسوم النسبية : تعفى الوصية الواجبة من الرسوم النسبية . أما وصية الموصى فيلزم عليها رسم نسبي حسب قيمة العقار وقت شهر الوصية .

ضريبة التصرفات العقارية : فطبقاً لنص المادة 22 من القانون رقم 187 لسنة 1993 الخاص بإصدار الضريبة الموحدة تخضع تصرفات الموصى له بموجب وصية واجبة وذلك استثناء من نص المادة (10) من ذلك القانون ، وطبقاً لنص المادة 58 من القانون رقم 71 لسنة 1946 الخاص بإصدار الوصية يخضع الموصى له بمنفعة لهذه الضريبة .

الرسوم النسبية على فتح الوصية :

يتعين على الموصى له في حالة قبوله الوصية الالتزام برسوم نسبية ، أما في حالة رفضه أو رد ذوي الشأن لها فيلوم بها ورثة الموصى ، أما إذا رفض الموصى له الوصية ولم يوجد ورثة يفرض الرسم على أموال المورث ولا يتصرف فيها كتركة إلا بعد سداد ما عليها من ديون أو التزامات .

﴿ العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص ﴾

تنص المادة (82) على أنه :

" 1- كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول .

2- ومع ذلك يعتبر عقار بالتخصيص ، المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله .

فالشيء لا يعتبر ثابت مستقر إلا إذا أمكن نقله دون تلف ، فالأكشاك التي يمكن حلها وإقامتها في أماكن أخرى لا تعتبر أشياء ثابتة . أما المباني التي لا يمكن نقلها دون تلف فتعتبر ثابتة حتى لو كانت معدة لتبقى مدة قصيرة ويطلق عليها العقارات طبيعتها . أى أن العقارات بطبيعتها ثابتة مستقرة ولا يمكن نقلها دون أن تتغير ذاتيتها.

أما عقارات التخصيص فتشمل كل منقول يضعه مالكه في عقار مملوك له ويخصصه إما لخدمة العقار كالتماثيل أو لاستغلاله كالمفروشات والرفوف وغيرها ، ولا يشترط أن يكون المنقول لازماً لخدمة العقار فيكفي تخصيصه لهذه الخدمة .

ويشترط لتخصيص المنقول للعقار أن يكون مالكهما واحد أى أن يكون مالك المنقول هو مالك العقار وأيضاً أن يخصص المنقول لخدمة العقار واستغلاله بكافة الوجوه مع وضعه في العقار بمعرفة المالك . (التقنين المدني للأستاذ / محمد كمال عبد العزيز ص511 وما بعدها ، السنهوري مرجع سابق)

ويعد العقار بالتخصيص منقول تابع يمكن انفصاله ، إذا لحقت ملكيته بالعقار الأصلي عد عقار ويخضع لنفس رسوم تسجيل العقاري ، أما إذا فصلت من العقار عدت منقولاً وبالتالي تخضع للرسم المقرر على المنقول . فالمنقول لا يعامل كعقار بطبيعته إلا باندماجه في العقار الأصلي بحيث يكتسب منه صفى العقار لذا عند التوثيق يتعين على الموثق المختص التحقق من تضمين أصحاب الشأن في المحرر إقرار بذلك نعليهم تحمل المسئولية كاملة دون الشهر العقاري ويخضع هذا الإقرار لرسوم الشهر العقاري .

﴿ السيــــارات ﴾

لا يتم التوثيق أو التصديق على التوقيع في محرر يتضمن تصرف في سيارة من سيارات الركوب الخاصة الواردة من الخارج ما لم يسدد رسومها الجمركية أو تعفى منها .

وإذا كانت رخصة السيارة قد انتهت مدة صلاحيتها بانقضاء تاريخ سريانها يستعاض عنها بشهادة بيانات رسمية معتمدة بخاتم شعار الدولة على ألا يمر عليها أكثر من شهر وتحفظ بمكتب التوثيق المختص .

وعند الاستناد الى البيانات الواردة برخصة السيارة يتعين على صاحب الشأن تقديم صورة فوتوغرافية من الرخصة يقوم الموثق بإثبات رقم محضر التصديق وتاريخه وأطراف التعامل به ورسوم واسم محضر الرسوم ثلاثياً ثم يوقع عليها الموثق باسمه ثلاثياً بعد مراجعته على الأصل وتحفظ بمكتب التوثيق وتقيد خاص بالتسلسل وفقاً لتاريخ التصديق .

وعند إجراء توثيق التصرف الخاص بالسيارات المسلم لوحتها المعدنية يشترك تقديم شهادات بيانات رسمية من إدارة المرور المختصة معتمدة بخاتم شعار الدولة الخاص بإدارة المرور على ألا يمر على تاريخ تحريرها أكثر من شهر ، وأن يذكر بها اسم المالك ومواصفات السيارة وعدد الركاب وتاريخ إلغاء الترخيص وسببه ، ويقدم معها إيصال تسليم اللوحات المعدنية ويراعى التحقق من مطابقة إيصال التسليم مع بيانات الشهادة السالفة الذكر .

وعلى الموثق مطالبة صاحب الشأن بصورة فوتوغرافية لكل من الشهادة والإيصال وتتبع نفس الإجراءات الخاصة برخصة السيارة .

توثيق التصرف في السيارات الخاصة بأعضاء السلك الدبلوماسي والقنصلي :

سيارات الركوب الخاصة بأعضاء السلك الدبلوماسي والقنصلي العربي وغيرهم من موظفي وزارة الخارجية الذين يعملون بالبعثات في الخارج كذلك موظفي الوزارات الأخرى الملحقين بهذه البعثات والموظفين المعارين لهيئات الأمم المتحدة والوكالات المتخصصة وأسرهم في حالة الوفاة لا يجوز توثيق المحررات الخاصة بها إلا إذا تبين من الإطلاع على رخصة السيارة مرور سنتين أو أكثر على تاريخ دخولها حينها يجوز توثيقها ويكتفي بتقديم البطاقة الشخصية الدبلوماسية أو القنصلية الصادرة من وزارة الخارجية المصرية .

مركبات النقل السريع :

يتعين على الموثق الإطلاع على رخصة السيارة للتحقق من عدم وجود حظر تصرف وتأخذ صورة فوتوغرافية من الرخصة موقع عليها وتحفظ بمكتب التوثيق المختص .

وبالنسبة للتوكيلات المتضمنة التصرف في مركبات النقل السريع إذا كان الثابت من رخصها أو سند ملكيتها أنه محظور التصرف فيها فلا يجوز توثيقها خلال فترة الحظر ، وإعمالاً لنص المادة 2/702 مدني يقبل إجراء التوكيلات الرسمية المتضمنة التصرف في بيع السيارات عموماً دون تحديد ، أما إذا تضمنت التوكيلات تحديد للسيارات بأرقامها فيجب الإطلاع على الرخصة عند إجراء التوثيق .

وتعتبر الرخصة أو التصاريح المؤقتة وشهادة الإفراج الجمركية كلها مستندات تصلح لإثبات ملكية السيارة سواء المحلية أو المستوردة .

ويجب اشتمال رخص السيارة وشهادة الإفراج الجمركي والتصاريح المؤقتة على بيانات تحديد الرسوم ومواصفات السيارة كالموديل وسلندر وعدد الركاب وذلك تنفيذاً للقرار الوزاري رقم 163 لسنة 1979 ، وإذا خلت من هذه البيانات فعلى صاحب الشأن تقديم بطاقة بيانات عن إدارة المرور تشمل البيانات السابقة وتحفظ صورة منها ويذكر بها محضر التصديق ويكون بها دفتر خاص من مسلسل مذكور فيه رقم السيارة ورقم محضر التصديق .

ويعد الإقرار باستلام سيارة إقرار باستلام منقول وبالتالي يخضع لرسم نسبي 0.5% إذا كان الإقرار في محرر منفصل عن عقد البيع .

الرسوم على مركبات النقل السريع :

سيارة الركوب الصغيرة ذات أربع سلندرات فأقل أو دراجة آلية مجهزة للاستخدام الشخصي لمصابي القوات المسلحة وضباط الشرطة تكون معفاة من ضرائب الجمارك بموجب شهادة صادرة من مصلحة الجمارك على ألا يزيد سلندر السيارة عن 4 وسعة محركها عن 1800 سم3 ويحظر التصرف في تلك السيارة خلال 5 سنوات من تاريخ الإفراج الجمركي عنها إذا لم تسدد عنها الضرائب .

وبالنسبة لسيارات الركوب المجهزة طبياً لاستخدام المعوقين فهى أيضاً معفاة من الضرائب والرسوم الجمركية بموجب شهادة صادرة من مصلحة الجمارك ويحظر التصرف في تلك السيارات خلال خمس سنوات من تاريخ الإخراج الجمركي عنها إذا لم تسدد عنها الرسوم ، ويجوز للمعوق بعد مرور المدة (خمس سنوات) التصرف في السيارة دون سداد رسم الضرائب ويثبت الإعفاء بشهادة صادرة من مصلحة الجمارك .

ويراعى أن السيارات التي تحمل رخصها حظر التصرف سبب حق امتياز البائع لعدم سداد الثمن المتبقى يمكن رفع الحظر عنها من إدارة المرور بموجب إقرار من البائع يفيد استلامه الثمن كاملاً وأحقية المشتري في التصرف فيها ، وإذا تم رفع الحظر يذكر برخصة السيارة عبارة (تم رفع الحظر) وتعتمد من الموظف المختص وتختم بخاتم شعار الدولة الخاص بإدارة المرور .

المستندات اللازمة لإثبات ملكية المر كبة :

هناك عدة مستندات تقبل في إثبات ملكية المركبة وهى :

- صورة الحكم القضائي النهائي الفاصل في ملكية المركبة ، وإذا كانت محل نزاع فيكون الحكم الصادر بوصفها تحت الحراسة ، أما إذا قرر الطرفين التعاقد فيلزم حكم صادر بإثبات صحة التعاقد بالإضافة الى السند الذي آلت به ملكية المركبة الى البائع المقر مستوفياً لأحد الشروط الواردة في أحد البنوك الأخرى .

- المحرر المتضمن عقد شراء المركبة على أن يكون موثق أو مصدق على توقيع البائع فيه بإحدى مكاتب التوثيق .

- شهادة الإفراج الجمركي إذا كانت المركبة واردة من الخارج لأول مرة .

- المحرر المشتمل على عقد شرائها الصادر من المصنع أو من إحدى وكالات بيع المركبات المقيدة بالسجل التجاري بهذه الصفة .

- حكم ثبوت وراثة (إعلان وراثة) إذا كانت المركبة قد آلت بالوراثة .

- شهادة الوفاة وسند الوصية إذا كانت المركبة قد آلت عن طريق الوصية .

- المحرر المتضمن لأى سند يثبت انتقال ملكية المركبة .

- السند الناقل للملكية والصادر من الهيئات والمؤسسات العامة والمصالح الحكومية ووحدات القطاع العام بخصوص سياراتها المستعملة حكم مرسى المزاد .

بالنسبة لسيارات العائدين من الخارج :

نصت المادة (101) من قانون الجمارك على جواز الإفراج المؤقت عن البضائع دون تحصيل ضرائب أو رسوم جمركية شرط أن يكون ذلك بقرار من وزير المالية ، وبالفعل صدر قرار وزير المالية رقم 316 لسنة 1983 بالإفراج عن سيارات الركوب الخاصة بالمصريين المقيمين بالخارج أو العاملين في الخارج والقادمين إلى مصر لقضاء أجازاتهم والسياح والأجانب وخاصة القادمين للإقامة بالبلاد إلا أن قرار وزير المالية كان به عدم شروط ليتم الإفراج عن السيارات مؤقتاً وهى قصر استعمال السيارة المفرج عنها مؤقتاً على الأشخاص التي تم من أجلهم الإفراج فقط .

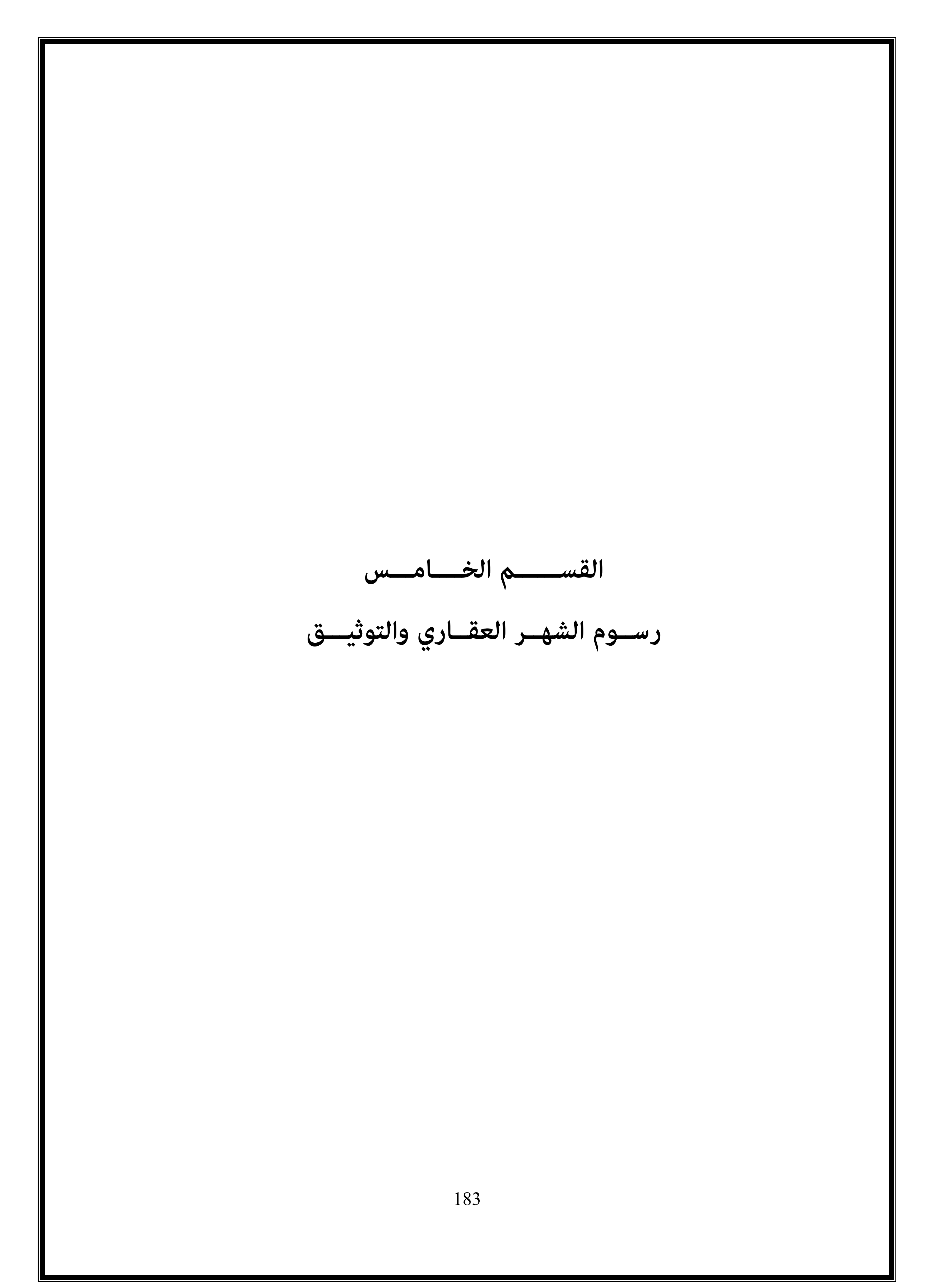
ولا يجوز التصرف فيها بالبيع أو التنازل أو الهبة أو غيره إلا بعد تصريح من مصلحة الجمارك بذلك ، ولا يجوز الإفراج عن أكثر من سيارة لشخص واحد دون تحصيل الرسوم والضرائب الجمركية ، ويجب إلا تزيد مدة الإفراج المؤقت للسيارة عن ثلاثة شهور وألا تتجاوز هذه المدة السائح أو الأجنبي المقيم إقامة مؤقتة أو أجازة المصري المقيم بالخارج ، ويجوز مد المهلة المقررة شهرين آخرين وذلك بقرار من رئيس مصلحة الجمارك لإعادة التصدير أو لأسباب أخرى .

ويجب إعادة التصدير للسيارة المفرج عنها مؤقتاً بمجرد انتهاء مدة الإفراج أو انتهاء الغرض منه أيهما أسبق .

وللإفراج عن السيارات الواردة من الخارج دون تحصيل الضرائب الجمركية يشترط تقديم خطاب ضمان مصرفي بقيمة الضرائب من أحد البنوك المعتمدة بالبلاد أو دفاتر المرور الدولية الصادرة من نوادي السيارات على أن يكون الخطاب أو الدفاتر صالحة خلال المدة المقررة للإفراج .

وفي حالة مخالفة شروط وأحكام الإفراج المؤقت السابقة أو إذا لم يتم إعادة تصدير السيارة إلى خارج مصر أو حتى بقيت داخل البلاد دون تجديد فترة بقائها فيتعين على أصحابها دفع الضرائب الجمركية وغيرها من الضرائب والرسوم المقررة فضلاً عن العقوبات المنصوص عليها في قانون الجمارك والقوانين الأخرى .

ويحق للمصريين العاملين أو المقيمون بالخارج أو العائدين إلى الوطن للأجازة أو الأجانب المفرج عن سياراتهم مؤقتاً التقدم بطلب الإفراج النهائي لمصلحة الجمارك وذلك قبل انتهاء مدة الإفراج المؤقت ، ويتم الإفراج النهائي عن السيارة وفقاً للقواعد العامة التي تنظم عملية الاستيراد من الخارج وسداد الضرائب الجمركية وغيرها من الضرائب والرسوم الملحقة بها حسب حالة السيارة وفئة الضريبة السارية وقت إيداع البيانات الجمركية للإفراج المؤقت .



القســــم الخـــامــس

رســوم الشهــر العقــاري والتوثيــق

﴿رسوم الشهر العقاري والتوثيق﴾

تعريف رسوم الشهر العقاري والتوثيق

ومناط استحقاقها

أولاً : تعريف رسوم الشهر العقاري والتوثيق

يمكن تعريف رسوم الشهر العقاري والتوثيق بأنها مبلغ من النقود تجبيه مصلحة الشهر العقاري والتوثيق مقابل خدمة معينة تؤديها المصلحة لشخص معين .

وقد قضت محكمة النقض بأن "الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبيه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة ، وهذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هى شهر المحررات المطلوب تسجيلها ...." (الطعن رقم 714 لسنة 60ق جلسة 1998/6/27 ، الطعن رقم 4504 لسنة 69ق جلسة 2001/1/11 ، الطعن رقم 6026 لسنة 63ق جلسة 2002/1/13)

وهناك فرق بين رسوم الشهر العقاري والتوثيق وبين الرسم عن الضريبة إذ أن الضريبة وكما قضت المحكمة الدستورية العليا بأن " هى فريضة مالية تقتضيها الدولة جبراً من المكلفين بأدائها ، إسهاما من جهتهم في الأعباء العامة ، دون أن يقابلها نفع خاص يعوج عليهم من وراء التحمل بها ، في حين أن مناط استحقاق الرسم قانونا أن يكون مقابل خدمة محددة بذلها الشخص العام لمن طلبها كمقابل لتكلفتها وإن لم يكن بمقدارها ..." (الطعن رقم 33 لسنة 22ق "دستورية عليا" جلسة 2002/6/9)

ثانياً : مناط استحقاق رسوم التوثيق والشهر

مناط استحقاق الرسم هى أداء الخدمة التي تؤديها مصلحة الشهر العقاري المختص لصاحب الشأن وعليه فإن القانون الواجب التطبيق عند تقدير الرسوم هو المعمول به عند تقديم المحرر لتوثيقه أو التصديق على توقيعات أطرافه وهو الوقت الذي يتم فيه تحصيل الرسوم .

وقد قضت محكمة النقض بأن " إذ كانت الواقعة المنشئة لاستحقاق رسم التسجيل هى واقعة التوثيق بالنسبة للعقود الرسمية وواقعة التصديق على التوقيعات في العقود العرفية ، فإن أحكام القانون رقم 92 لسنة 1944 المعدل بالقانون رقم 135 لسنة 1957 هى التي تسري على المحرر موضوع الدعوى الذي صدق على التوقيعات الواردة به وشهر في 1963/3/16 ...." (الطعن رقم 716 لسنة 43ق جلسة 1977/12/29 السنة 28 الجزء الثاني ص1916) وبأنه " الواقعة المنشئة لرسم التسجيل والتي يتحدد بموجبها المركز القانوني للشخص هى واقعة التوثيق بالنسبة للنقود الرسمية إذ أوجب المشرع في المادة 24 من القانون رقم 70 لسنة 1964 تحصيل رسم التسجيل مقدما عند التوثيق أو التصديق ..." (الطعن رقم 1080 لسنة 54ق جلسة 1990/1/8)

ولا يسري القانون رقم 6 لسنة 1991 بأثر رجعي ويعمل بهذا القانون من تاريخ 1991/3/14 على جميع المحررات التي توثق أو تشهر اعتباراً من هذا التاريخ . أما المحررات السابقة على هذا التاريخ فيسري عليها القانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 94 لسنة 1980 والخاص برسوم التوثيق والشهر .

وقد قضت محكمة النقض بأن " من الأصول الدستورية المقررة أن أحكام القوانين لا تسري إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ، وأنه لا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، مما مؤداه عدم جواز انسحاب أثر القانون الجديد على ما يكون قد وقع قبل العمل به من تصرفات أو يتحقق من أوضاع إذ يحكم هذه وتلك القانون الذي كان معمولاً به وقت وقوعها إعمالا لمبدأ عدم رجعية القوانين ..." (الطعن رقم 931 لسنة 45ق جلسة 1979/5/5)

ويستحق مصلحة الشهر العقاري رسم جديد إذا كان هناك تصحيح أو تعديل في محرر مشهر أدى الى إحداث تغير في المبيع :

وقد قضت محكمة النقض بأن " وحيث أن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ أقام قضاءه بإلغاء أمرى التقدير محل التظلم على سند من المحرر المشهر برقم 2045 لسنة 1984 دمنهور ليس إلا تصحيحا للمحرر رقم 3349 لسنة 1983 دمنهور ، فلا يخضع لأى رسم في حين أنه فضلا عن أن المحررين تما في تاريخين مختلفين يستحق معه عن كل منهما رسم مغاير فإن موضوع الشهر في كل منهما رسم مغاير فإن موضوع الشهر في كل منهما يختلف عن الآخر إذ انصب الأول على الأرض دون المباني المقامة عليها بينما انصب الثاني على المباني دون الأرض بالإضافة الى اختلاف الأطراف في العقدين ،

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر المحررين عقدا واحدا ورتب على ذلك قضاءه بإلغاء أمرى التقدير المتظلم منهما فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه . وحيث أنه هذا النعى سديد ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الواقعة المنشئة لرسم التسجيل والتي يتحدد بموجبها المركز القانوني للشخص هى واقعة التوثيق بالنسبة للعقود الرسمية وواقعة التصديق على التوقيعات في العقود العرفية ، وأن التصحيح الواقع في بيانات العقار محل التصرف المسجل يعتبر بمثابة تصرف جديد إذا كان من شأن التصحيح الذي شمل بيان العقار إحداث المغايرة للمبيع في كلا العقدين . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن العقد المشهر برقم 3349 لسنة 1983 دمنهور صادر من الممثل القانوني لمركز مدينة دمنهور للمطعون ضده الأخير وانصب البيع فيه على الأرض فقط دون المباني بينما أبرم العقد الثاني المشهر برقم 2045 لسنة 1984 فيما بين المطعون ضدهم أولاً والمطعون ضده الأخير منصباً على المباني المقامة على الأرض المشتراه منه بموجب الشهر الأول ، ومن ثم فإن كلا العقدين يحمل تصرفا مغايرا للآخر يستوجب لتسجيله فرض رسم عليه ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر العقد الثاني مجرد تصحيح لخطأ وارد بالعقد الأول ورتب قضاءه بإلغاء أمرى التقدير المتظلم منهما فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه دون حادة لبحث باقي سببى الطعن " (الطعن رقم 6110 لسنة 63ق جلسة 2002/1/24)

رسم طلب الشهر :

رسم طلب الشهر مبلغ عشرون جنيها بدلاً من أربعة جنيها وأربعون قرشا .

(م 1 من قانون قرار وزير العدل رقم 5424 لسنة 2006)

رسم طلب الامتداد وتجديد الطلب :

رسم طلب الامتداد وتجديد الطلب عشرون جنيها بدلا من أربعة جنيهات وأربعون قرشا .

رسم طلب الانتقال :

رسم طلب الانتقال ثلاثون جنيها عن انتقال الموثق خارج مكاتب التوثيق وفروعها لتوثيق المحررات الرسمية أو للتصديق على التوقيعات في المحررات العرفية وذلك خلاف مصروفات الانتقال ويتعدد هذا الرسم بتعدد المحررات ولو اتحد أصحاب الشأن وإذا تعددت الموضوعات في محرر واحد وكان لكل منها آثار قانونية مستقلة استحق رسم الانتقال كاملاً عن أحدها ونصفه عن كل من الباقي .

رسم البحث في السجلات والفهارس لاستخراج صورة أو شهادة أو نلخص للإطلاع (الكشف النظري) :

رسم الإطلاع والبحث في السجلات والفهارس لاستخراج صورة أو شهادة أو ملخص للإطلاع (الكشف النظري) هو خمس جنيهات وذلك عن اسم في كل سنة وبتعدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقسام في المدة التي يشملها الكشف إن كان بكل ناحية فهرس مستقل ويبدأ حساب السنة من اليوم الموضح في الطلب مع احتساب قصور السنة سنة كاملة .

رسم الإطلاع (الكشف النظري) :

رسم الإطلاع (الكشف النظري) على الفهارس ودفاتر التصديق والتوثيق هو مبلغ خمسة جنيهات للاسم وعشرة جنيهات عن كل مادة (م 8 ، 9 من قرار وزير العدل رقم 5424 لسنة 2006)

وقد صدر المنشور المالي رقم (2) لسنة 2006 وتناول الرسوم التي يتم تحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى ، وسوف نقوم بسرد هذا المنشور كما يلي :

منشور مالي رقم (2) بتاريخ 2006/7/30

الى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ، ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

صدر القانون رقم 83 لسنة 2006 بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر بالقرار بالقانون رقم 142 لسنة 1964 ، وتم نشره بالجريدة الرسمية العدد 22 مكرر بتاريخ 2006/6/6 ويعمل به اعتبارا من 2006/8/7 .

وقــرر

(المادة الأولى)

لا يجوز أن تتجاوز الرسوم التي يتم بتحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه – بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية – طبقا للأحكام المقررة قانونا مبلغ ألفى جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني .

ويصدر بتحديد فئات الرسوم المشار إليها قرار من وزير العدل .

(المادة الثانية)

تحدد الرسوم المقررة على الأعمال المنصوص عليها في الفصلين الأول والثاني من الباب الأول من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بما لا يجاوز ثلاثين جنيه عن كل عمل من هذه الأعمال .

ويسري حكم الفقرة السابقة على كل رسم في حالة تعدد الرسوم .

وفي الحالات التي يتم حساب الرسم فيها على أساس عدد المحررات أو الأوراق أو الصفحات أو غيرها خمسة عشر جنيها .

ويصدر بتحديد فئات الرسوم والمبالغ المشار إليها قرار من وزير العدل .

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة 30 من قانون السجل العيني الصادر بالقرار بالقانون رقم 142 لسنة 1964 ، النص الآتي :

مادة (30) : يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك بقيد السند لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث .

ولا يجوز قيد أى تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق إلا بعد إتمام القيد المنصوص عليه في الفقرة السابقة .

ويجوز أن يقتصر قيد حق الإرث على جزء من عقارات التركة وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة عقارية تبنى على أساسها تصرفات الورثة .

ولا يجوز قيد أى تصرف من الوارث طبقا لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة .

ولا يجوز قيد أى تصرف في أى عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد إلغائه وفي جميع الحالات السابقة يكون القيد بدون رسم .

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص المادة 19 من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ، النص الآتي :

مادة (19) : يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفى (أ ، ب) المرفقين بهذا القانون

وفي جميع الأحوال لا يقل هذا الرسم في أى من الجدولين المشار إليهما عن عشر جنيهات .

وتخصص نسبة 5% من حصيلة رسوم التوثيق والشهر لصندوق الرعاية الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

وللوزير ، بعد العرض على مجلس الوزراء ، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق في ضوء معدلات أدائهم وحجم إنجازهم في العمل .

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره .

كما صدر قرار السيد المستشار وزير العدل رقم 5424 لسنة 2006 بفئات رسوم التوثيق والشهر في القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم 83 لسنة 2006 ويعمل به اعتبارا من 2006/8/7 .

وقــرر

(المادة الأولى)

تحدد فئات الرسم المقرر المنصوص عليه في الفصل الأول من الباب الأول من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم 83 لسنة 2006 على النحو التالي :

عشرة جنيهات عن الورقة الأولى من المحررات المطلوب توثيقها (الإشهادات) وخمسة جنيهات عن كل ورقة تالية .

عشرة جنيهات عن الورقة الأولى من كل إشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة ، وخمسة جنيهات عن كل ورقة تالية ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد المشهدين .

خمسة عشر جنيها عن كل إشهاد من إشهادات الحالة المدنية وكل توكيل من التوكيلات المتعلقة بها والواردة بالجدول حرف (ج) المرفق بالقانون برقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر .

عشرة جنيهات عن التصديق على كل إمضاء أو ختم ، فيما عدا التصديق على التوكيل الخاص بالمعاش فيكون الرسم خمسة جنيهات .

خمسة جنيهات عن كل صفحة تصور من المحررات والأوراق الأخرى التي يجوز الحصول على صورة منها ، وعن كل ورقة من الصور الخطية والشهادات والملخصات المطلوب استخراجها من السجلات والمحررات ومرفقاتها .

خمسة عشر جنيها عن كل صورة أو ملخص أو شهادة في أمور الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب مهما كان عدد أوراقها .

خمسة عشر جنيها عن كل تأشير بهوامش السجلات والمحررات .

خمسة جنيهات للبحث في السجلات والفهارس لاستخراج صورة أو شهادة أو ملخص للاطلاع (الكشف النظري) وذلك عن كل اسم في كل سنة ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقسام في المدة التي يشملها الكشف إن كان لكل ناحية فهرس مستقل ويبدأ حساب السنة من اليوم الموضح في الطلب ، مع احتساب قصور السنة سنة كاملة .

عشرة جنيهات للإطلاع (الكشف النظري) عن كل مادة يراد الإطلاع عليها في مكاتب الشهر ومأمورياتها ، ومكاتب التوثيق وفروعها .

ثلاثون جنيها عن انتقال الموثق خارج مكاتب التوثيق وفروعها ، لتوثيق المحررات الرسمية أو للتصديق على التوقيعات في المحررات العرفية ، وذلك خلاف مصروفات الانتقال ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد المحررات ولو اتحد أصحاب الشأن ، وإذا تعددت الموضوعات في محرر واحد وكان لكل منها آثار قانونية مستقلة ، استحق رسم الانتقال كاملا عن أحدها ونصفه عن لك من الباقي .

خمسة عشر جنيها عن كل تأشير لإثبات التاريخ .

خمسة عشر جنيها عن كل ورقة من الأصل المطلوبة ترجمته .

جنيه واحد عن تأشير على كل ورقة بالدفاتر التجارية .

عشرون جنيها عن طلب الشهر عند تقديمه لمأمورية الشهر المختصة .

(المادة الثانية)

تحدد فئات رسم الحفظ المنصوص عليه في الفصل الثاني بالباب الأول من القانون رقم 70 لسنة 1964 سالف البيان على النحو التالي :

خمسة جنيهات إذا لما تجاوز قيمة المحرر مائة جنيه .

عشرة جنيهات إذا زادت قيمة المحرر على مائة جنيه ولم تجاوز خمسمائة جنيه .

خمسة عشر جنيها إذا زادت قيمة المحرر على خمسمائة جنيه ولم تجاوز ألف جنيه

عشرون جنيها إذا زادت قيمة المحرر على ألف جنيه ولم تجاوز ألفى جنيه ، ويزاد خمسة جنيهات على كل زيادة تالية في قيمة المحرر مقدارها ألف جنيه أو كسورها .

عشرة جنيهات إذا كانت قيمة المحرر لا يمكن تقديره ، فإذا كان المحرر حكما من أحكام الإفلاس أو ورقة من أوراق الإجراءات يكون الر سم عشرين جنيها ، وإذا كان توكيلا لمحاكم للمرافعة في القضايا أو عزله منه ، يكون الرسم عشرة جنيهات ويتعدد الرسم على المحررات بتعدد الموضوعات الواردة بها .

(المادة الثالثة)

تحدد الرسم المنصوص عليها بالفصل الثالث من الباب الأول من القانون رقم 70 لسنة 1964 المشار إليه شاملة تكلفة الأعمال المساحية – وذلك عن كل تصرف في قطعة واحدة ، أو في وحدة عقارية ، أوق يد في صحيفة وحدة عقارية ، وفقا لما يلي :

أولا : بالنسبة للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وما في حكمها :

خمسمائة جنيه حتى مسطح 100 مترا مربعا .

ألف جنيه حتى مسطح 200 مترا مربعا .

ألف وخمسمائة جنيه حتى مسطح 300 مترا مربعا .

ألفان جنيه فيما يزيد على مسطح 300 مترا مربعا .

ثانيا : بالنسبة للأراضي الزراعية والأراضي الصحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها

خمسمائة جنيه حتى 5 أفدنة .

ألف جنيه حتى 10 أفدنة .

ألفان جنيه فيما جاوز 10 أفدنة .

ويتعدد الرسم بتعدد التصرفات أو الموضوعات أو الوحدات العقارية أو القيود في صحيفة وحدة عقارية.

(المادة الرابعة)

تشمل الرسوم المحددة في هذا القرار ما يتم تحصيله من مبالغ لحساب جهات أخرى وفقا لأحكام القوانين الآتية :

القانون 69 لسنة 1980 بفرض رسم إضافي لدور المحاكم ، وقانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون 111 لسنة 1980 والقانون 147 لسنة 1984 بفرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة وذلك إذا لم تجاوز قيمة تلك المبالغ خمسة جنيهات ويورد ما يتم تحصيله من المبالغ المشار إليها الى الجهات التي حصلت لحسابها .

(المادة الخامسة)

لا تستحق أى رسوم على الإجراءات الخاصة بطلبات قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي أو حق الامتياز تنفيذا لقانون التمويل الصادر بالقانون 148 لسنة 2001 .

(المادة السادسة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به اعتبارا من 2006/8/7 .

وتنفيذا لأحكام هذا القانون والقرار الوزاري المشار إليهما يتعين الالتزام بالآتي:

أولا : يتعين أن تتضمن طلبات الشهر العقاري التي تقدم للمأمورية المختصة بيانا وافيا عن وصف العقار ومسطحه وما إذا كان من العقارات المبينة أو الأراضي الفضاء وما في حكمها أو من الأراضي الزراعية أو الأراضي الصحراوية أو الأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها ، وغير ذلك من البيانات اللازمة في تعيين العقار وذلك قبل التأشير على الطلب من رئيس المأمورية وقيده بدفتر أسبقية الطلبات حتى يتسنى تحديد الرسوم المستحقة عليها .

ثانيا : تشتمل رسوم الشهر أو القيد المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم 83 لسنة 2006 والمادة الثالثة من القرار الوزاري رقم 5424 لسنة 2006 سالفى الذكر على تكاليف الأعمال المساحية والرسوم الواجب تحصيلها لحساب جهات أخرى ، والتي تحصل مع الرسوم المستحقة على تقديم طلب الشهر العقاري للمأمورية المختصة ، ما لم يكن الطلب قد توافر به سبب من أسباب الإعفاء منها والمنصوص عليه في القانون أو التعليمات .

وبالنسبة للطلبات التي موضوعها شهر أوق يد صحف الدعاوى وأوراق الإجراءات وغيرها المنصوص عليها في المادة 33 من القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمادة 95 من تعليمات الرسوم والضرائب ط2001 فيحصل عنها الرسم المستحق على تقديم الطلب فقط .

ويكون تقدير الأمانة القضائية المستحقة على صحف الدعاوى بما لا يجاوز أحكام المادة الأولى من القانون رقم 83 لسنة 2006 سالفة الذكر .

وبالنسبة لطلبات الامتداد فلا يحصل عنها سوى الرسوم المستحقة على تقديم الطلب فقط في حالة سبق تحصيل رسوم الشهر أو القيد عن الطلب الممتد .

ثالثا : لا تسري الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 83 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 5424 لسنة 2006 سالفى الذكر على طلبات قيد الرهن المنصوص عليها في القانون 88 لسنة 2003 بإصدار قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد ، والمذاع بشأنها المنشور المالي رقم 4 بتاريخ 2005/12/14 .

رابعا : لا تستحق أى رسوم على الإجراءات الخاصة بطلبات قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي أو حق الامتياز تنفيذا لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001 .

خامسا : يستبدل بنص المادة 96 من تعليمات الرسوم والضرائب على أعمال التوثيق والشهر ط2001 النص الآتي : " عملا بأحكام المادة الثالثة من القانون رقم 83 لسنة 2006 لتعديل بعض أحكام قانون نظام السجل العيني رقم 1420 لسنة 1964 يكون قيد حق الإرث كليا أو جزئيا وكذلك قيد إلغاء الوقف في أى عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف في السجل العيني بدون رسم " .

سادسا : يلغى المنشور المالي رقم 15 بتاريخ 1996/9/9 بإذاعة قرار وزير العدل رقم 3993 لسنة 1996 بإصدار الجداول المنصوص عليها في المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 المشار إليه .

كما يلغى ما يخالف أحكام القانون رقم 83 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 5424 لسنة 2006 المشار إليهما مما ورد بتعليمات الرسوم والضرائب على أعمال الشهر والتوثيق ط2001 .

سابعا : على الإدارات العامة للتفتيش الفني والإدارات العامة للتفتيش المالي وأمناء المكاتب والأمناء المساعدون ومديري الإدارات ورؤساء مأموريات الشهر العقاري ورؤساء مكاتب أو فروع التوثيق مراقبة تنفيذ ذلك بكل ورقة .

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

ثالثاً : أنواع رسوم التوثيق والشهر

يفرض على أعمال التوثيق والشهر وما ينصل بها من طلبات وإجراءات الرسوم الآتية : رسم مقرر ورسم حفظ ورسم نسبي .

وسوف نلقي الضوء على الأعمال التي تخضع لهذه الرسوم كما يلي :

(أ) الرسم المقرر

حددت المادة الثانية من القانون رقم 70 لسنة 1964 الأعمال التي تخضع لهذا الرسم حصراً وتحديداً وهى :

توثيق المحررات .

التصديق على التوقيعات .

الصور الفوتوغرافية والخطية والشهادات والملخصات .

التأشيرات الهامشية .

البحث في السجلات والفهارس .

الإطلاع (الكشف النظري) .

الانتقال في حالة توثيق المحررات أو التصديق على التوقيعات .

إثبات التاريخ .

الترجمة .

التأشير على الدفاتر التجارية .

المراجعة .

طلب الشهر .

(ب) رسم الحفظ

رسم الحفظ يفرض على المحررات المطلوب توثيقها والمحررات واجبة الشهر حسب الفئات المشار إليها في المادة 15 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ، والذي تم تعديلها بموجب القانون رقم 83 لسنة 2006 .

والملاحظ أنه لا يحصل هذا الرسم على الإشهادات الواردة بالجدول حرف (ج) المرفق بالقانون رقم 70 لسنة 1964 اكتفاء بالرسوم الموضحة به .

ويتعدد رسم الحفظ على المحررات التي تشتمل على أكثر من موضوع بتعدد الموضوعات الواردة بها دون الجمع بينهما ، فإذا كان بعضها مجهول القيمة والبعض الآخر معلوم القيمة أخذ الرسم على كل منها .

ويجب أن نلاحظ أيضاً أن المحررات الموثقة واجبة الشهر فلا يتكرر رسم الحفظ عليها عند إجراء شهرها .

وفئات رسم الحفظ المنصوص عليه في الفصل الثاني بالباب الأول من القانون رقم 70 لسنة 1964 سالف البيان على النحو التالي :

خمسة جنيهات إذا لما تجاوز قيمة المحرر مائة جنيه .

عشرة جنيهات إذا زادت قيمة المحرر على مائة جنيه ولم تجاوز خمسمائة جنيه .
خمسة عشر جنيها إذا زادت قيمة المحرر على خمسمائة جنيه ولم تجاوز ألف جنيه
عشرون جنيها إذا زادت قيمة المحرر على ألف جنيه ولم تجاوز ألفى جنيه ، ويزاد خمسة جنيهات على كل زيادة تالية في قيمة المحرر مقدارها ألف جنيه أو كسورها .
عشرة جنيهات إذا كانت قيمة المحرر لا يمكن تقديره ، فإذا كان المحرر حكما من أحكام الإفلاس أو ورقة من أوراق الإجراءات يكون الر سم عشرين جنيها ، وإذا كان توكيلا لمحاكم للمرافعة في القضايا أو عزله منه ، يكون الرسم عشرة جنيهات ويتعدد الرسم على المحررات بتعدد الموضوعات الواردة بها .

(ج) الرسم النسبي

الرسم النسبي تفرض على كل تصرف أو موضوع مما تشمله المحررات المطلوب توثيقها أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيها أو شهرها أو إيداعها أو التي يقتضي الأمر حفظها ولم تكن موضوع إشهاد .
ويتحدد هذا الرسم بحسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفى (أ ، ب) المرفقين بالقانون رقم 70 لسنة 1964 .
وقد جاء المنشور المالي رقم (2) لسنة 2006 وحدد مقدار رسوم التوثيق والشهر .
رابعاً : كيفية تقدير الرسوم

تحدد الرسم المنصوص عليها بالفصل الثالث من الباب الأول من القانون رقم 70 لسنة 1964 المشار إليه شاملة تكلفة الأعمال المساحية – وذلك عن كل تصرف في قطعة واحدة ، أو في وحدة عقارية ، أوق يد في صحيفة وحدة عقارية ، وفقا لما يلي :

أولا : بالنسبة للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وما في حكمها :

خمسمائة جنيه حتى مسطح 100 مترا مربعا .

ألف جنيه حتى مسطح 200 مترا مربعا .

ألف وخمسمائة جنيه حتى مسطح 300 مترا مربعا .

ألفان جنيه فيما يزيد على مسطح 300 مترا مربعا .

ثانيا : بالنسبة للأراضي الزراعية والأراضي الصحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها

خمسمائة جنيه حتى 5 أفدنة .

ألف جنيه حتى 10 أفدنة .

ألفان جنيه فيما جاوز 10 أفدنة .

ويتعدد الرسم بتعدد التصرفات أو الموضوعات أو الوحدات العقارية أو القيود في صحيفة وحدة عقارية.

وتشمل الرسوم المحددة في هذا القرار رقم 2 لسنة 2006 على ما يتم تحصيله من مبالغ لحساب جهات أخرى وفقا لأحكام القوانين الآتية :

القانون 69 لسنة 1980 بفرض رسم إضافي لدور المحاكم ، وقانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون 111 لسنة 1980 والقانون 147 لسنة 1984 بفرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة وذلك إذا لم تجاوز قيمة تلك المبالغ خمسة جنيهات ويورد ما يتم تحصيله من المبالغ المشار إليها الى الجهات التي حصلت لحسابها .

ولا تستحق أى رسوم على الإجراءات الخاصة بطلبات قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي أو حق الامتياز تنفيذا لقانون التمويل الصادر بالقانون 148 لسنة 2001 .

الأراضي التي ينص المحرر على التصرف فيها دون ما عليها من مبان أو منشآت ، والمباني التي ينص المحرر على التصرف فيها دون الأرض :

(أ) حالة التصرف في الأرض دون المباني أو المنشآت :

على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأرض والمباني والمنشآت مقدرة طبقا للجدول المشار إليها في البند (7) من هذه المادة ما لم يثبت أن التصرف مقصور على الأرض وحدها ، أو أن المتصرف إليه أقام المباني أو المنشآت على نفقته وعلى الملزم بأداء الرسم عبء إثبات ذلك ، ويعتبر ربط الضريبة على العقار ، أو استخراج ترخيص البناء باسم المتصرف إليه قرينة على ذلك .

(ب) حالة التصرف في المباني أو المنشآت دون الأرض :

وفق القيمة الموضحة في المحرر أو المحددة طبقا للجداول المشار إليها في البند (7) من هذه المادة أيهما أكبر .

وتقدر القيمة في جميع الأحوال على أساس الحد الأدنى المبين في البنود السابقة إذا لم يتضمن المحرر بيانا بالقيمة .

رسوم المنقولات :

تحدد قيمة المنقولات وفقا لما هو موضح في المحرر على ألا يقل الرسم المحصل عن عشرة جنيهات في جميع الأحوال وذلك فيما عدا المحررات الخاصة بمركبات النقل السريع التي يحددها قانون المرور - فتقدر قيمتها طبقا للجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزير المالية .

ولا يجوز في جميع الأحوال قبول أى محرر خاص بالتصرف في المنقولات ما لم يتضمن بيانا بتحديد قيمتها .

وقد ألغى المشرع نظام التحري بشأن رسوم التوثيق والشهر وأخذ بنظام تحديد قيمة الأموال موضوع المحررات على نحو ثابت وفقاً لأسس وقاعد ثابتة محددة سلفاً :

وقد قضت محكمة النقض بأن " المشرع بعد أن ألغى نظام التحري الذي كان معمولا به في ظل القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بالقانون رقم 6 لسنة 1991 أخذ بنظام تحديد قيم الأموال موضوع المحررات على نحو ثابت وفقا لأسس وقواعد ثابتة حددها هو أو أحال في شأنها الى جداول يصدر بها قرار من وزير العدل وذلك قطعا لدابر المنازعات بين جهة الشهر العقاري وذوي الشأن بحيث تقتصر المطالبة اللاحقة لعملية الشهر على ما لم يؤد من الرسوم نتيجة غش أو خطأ ، والبين من استقراء المادة 21 من القانون أن المشرع – فيما يتعلق بالأراضي الفضاء وما في حكمها – فرق بين تلك التي ربطت عليها ضريبة – فجعل المعيار في تحديد قيمتها هو "القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن خمسين مثلا لقيمة الضريبة الأصلية السنوية" (م 8/21) وبين تلك التي لم تربط عليها ضريبة الأرض الفضاء – فجعل التقدير "على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأرض المماثلة محسوبة وفقا للبند (7) من هذه المادة" ، أى عن قيمة المثل في الجهة الموجودة بها أو أقرب جهة مجاورة لها – على أن تبين الجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل ما يعد منطقة مماثلة ومستوى وقيمة العقارات المبينة في كل منها مستندة الى متوسط ما تم ربط الضريبة عليه منها (م 9/21) . لما كان ذلك ، وكان الثابت في الأوراق وأوردته الخبيرة المندوبة في الدعوى أن عقد البيع المشهر برقم 840 لسنة 1993 الدخلية محله قطعة أرض فضاء بجهة كنج مريوط ، مربوط عليها ضريبة أرض فضاء بنسبة 2% من قيمتها المقدرة بمعرفة حى العامرية بواقع ستة جنيهات للمتر المربع ،

وأن رسوم الشهر حصلت بالكامل عند شهر التصرف بتاريخ 1993/5/9 فإن أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه يكون مفتقرا الى مبرراته خليقا بالإلغاء ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل القاعدة المنصوص عليها في الفقرة التاسعة من المادة 21 من القانون المشار إليه بدلا من فقرتها الثامنة ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه النعى " (الطعن رقم 2136 لسنة 71ق جلسة 2002/5/28) وبأنه " وحيث إنه مفاد نص المادة 253 من قانون المرافعات أنه يجوز لمحكمة النقض - كما يجوز للخصوم والنيابة - إثارة أسباب المتعلقة بالنظام العام ، ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن ، متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ، ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون عليه من الحكم ، وكانت تشريعات الضرائب آمرة تتعلق بالنظام العام ، ومنها تلك التي تنظم رسوم التسجيل والتوثيق والشهر إذ هى في حقيقتها ضرائب غير مباشرة تفرض على الأموال العقارية عند تداولها بمناسبة ما يقدم عنها من محررات بطلب التوثيق أو الشهر أو الحفظ . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن مصلحة الشهر العقاري قد أصدرت أمر التقدير - مثار النزاع - برسوم الشهر عن عقد بيع الأرض الفضاء ، وقد ثار الخلاف بين الطاعن والمصلحة التي يمثلها المطعون ضده الأول بصفته ، بشأن ما إذا كان قد تم ربط ضريبة الأرض الفضاء عليها من عدمه ، بحسبان أن تقدير قيمتها - والمتخذة أساسا لتقدير الرسم النسبي للشهر - يختلف في أى من الحالتين ،

وكان مؤدى نص الفقرات السابعة والثامنة والتاسعة من المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 أن قيمة الأرض الفضاء المربوط عليها الضريبة تقدر على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن خمسين مثلا لقيمة الضريبة الأصلية السنوية ، وفي حالة عدم ربط الضريبة عليها تحدد قيمتها على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأرض المماثلة التي تحددها الجداول التي يصدر بها قرار وزير العدل على أن يستند في تحديدها الى متوسط ما تم ربط الضريبة عليه منها ، وإذ صدر الحكم بعدم دستورية ضريبة الأرض الفضاء في الطعن رقم 5 لسنة 10ق "دستورية" والمنشور بتاريخ 1993/7/18 ، فإنه يترتب عليه بطريق اللزوم ألا يعتد بهذه الضريبة في أى نزاع لاحق على نشر الحكم حتى وإن كانت المراكز القانونية سابقة عليه ، مادام قد أدرك النزاع قبل استقرارها بالتقادم أن بحكم بات ، ولا يغير من ذلك صدور القرار بقانون رقم 168 لسنة 1998 بتعديل المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية باستثناء الأحكام الصادرة بعدم دستورية نص ضريبي من الأثر الرجعي والعيني المقررين للأحكام بعدم الدستورية ، باعتبار أن هذا القانون لا يطبق إلا من تاريخ نفاذه ولا ينسحب حكمه على تلك الأحكام الصادرة قبل نفاذه التي تظل محكومة بالأثر الرجعي طبقا للأصل العام الذي يسري على الحكم بعدم الدستورية ،

وبالتالي فإن إحالة المادة 21 المشار إليها في فقرتها الثامنة والتاسعة الى ضريبة الأرض الفضاء ، واتخاذ قرار وزير العدل 2936 لسنة 1992 - بإصدار الجداول المنصوص عليها في تلك المادة - من متوسط ما تم ربطه من تلك الضريبة على الأراضي المماثلة أساسا لتحديد قيمة ما لم يربط عليه منها - باعتبار أن الأصل تقيد السلطة التنفيذية دوما في مجال ممارستها لاختصاص فوض إليها بشروط هذا التفويض وحدوده - يكون غير ذي أثر في تحديد قيمة الأرض الفضاء ، والتي يتم أساسها تقدير الرسم النسبي لشهر المحررات ، وذلك لانعدام النص القانوني المقرر للضريبة ابتداء ، وهى نتيجة حتمية للأثر الكاشف للحكم بعدم الدستورية ، والذي يجعل من النص المقضي بعدد دستوريته معدوم ابتداء ، بحيث لا يصلح لأن يتعلق بحكمه قانون آخر ، كما يجعل من الإحالة إليه واردة على عدم ، والعدم لا يبني عليه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، وعول على قرار وزير العدل سالف البيان في تحديد قيمة الأرض الفضاء محل العقد المشهر الصادر بشأنه أمر التقدير مثار النزاع - حالة كونه يركن بصورة غير مباشرة الى ضريبة الأرض الفضاء - كما سلف - وانتهى الى تأييد أمر التقدير ، رغم استناده لذات القرار - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يعيبه ، ويوجب نقضه ، دون حاجة لبحث أسباب الطعن ، على أن يكون مع النقض الإحالة " (الطعن رقم 1477 لسنة 67ق جلسة 2002/6/26)

قرار و زير العدل رقم 3993 لسنة 1996 ببيان قيمة المثل للأراضي والعقارات :

صدر قرار وزير العدل رقم 3993 لسنة 1996 ونشر بالوقائع المصرية العدد 199 تابع بتاريخ 1996/9/4 وتم العمل به في 1996/9/5 تاريخ نشره وجاء هذا القرار لاغيا القرار رقم 2936 لسنة 1992 .

وقد تضمن قرار وزير العدل رقم 3993 لسنة 1996 الجداول المنصوص عليها في المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 والخاص برسوم التوثيق والشهر والمستبدلة بموجب القانون رقم 6 لسنة 19696 وقد نصت المادة الأولى من القانون الأخير على أن " يعمل بالجدولين المرفقين في بيان قيمة المثل للأراضي والعقارات الواردة في البنود 5 ، 7 ، 9 ، 10 من المادة 21 من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر " .

وسوف نقوم بسرد نص الجدولين المذكورين على النحو التالي :

الجدول رقم (1)

بيان قيمة المثل للراضي الصحراوية والأراضي البور

خارج كردون المدن

فيما عدا الأراضي الصحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن والتي تكون محلا لتصرفات أحد أطرافها الدولة أو إحدى وحدات الحكم المحلي أو إحدى الهيئات العامة أو وحدات قطاع الأعمال العام والتي تقدر الرسوم النسبية المستحقة عليها وفقا للقيمة الموضحة بالمحررات المثبتة لهذه التصرفات عملا بحكم المادة 22 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 يكون تقدير هذه القيمة على النحو الآتي :

أولا : الأراضي الصحراوية خارج كردون المدن

الأراضي الصحراوية تقدر قيمة الفدان فيها بمبلغ 200 جنيه (مائتان جنيها) .

ثانيا : الأراضي البور خارج كردون المدن

تقدر قيمة الفدان بمبلغ 300 جنيه (ثلاثمائة جنيه) .

ثالثا : الأراضي الصحراوية خارج الكردون المقام عليها قرى سياحية

تقدر قيمة المتر المربع بمبلغ 1 جنيه (جنيها واحداً) .

رابعا : أراضي المدن والمجتمعات والمناطق الصناعية الجديدة ، خارج الكردون

تقدر قيمة المتر المربع في المدن والمجتمعات والمناطق الصناعية الجديدة المقامة في جنوب محافظة الجيزة بمبلغ 5 جنيه (خمسة جنيهات) .

تقدر قيمة المتر المربع في المدن والمجتمعات والمناطق الصناعية الجديدة – عدا ما ورد بالبند (1) بمبلغ 10 جنيهات (عشرة جنيهات) .

الجدول رقم (2)

بيان قيمة المثل للعقارات التي لم تربط عليها ضريبة

أولاً : المباني دون الأرض التي لم تربط عليها ضريبة على العقارات المبنية

(أ) في المدن داخل وخارج الكردون

تقدر قيمة المتر المربع في المباني بمبلغ قدره 80 جنيها (ثمانون جنيها) .

(ب) في القرى داخل وخارج الحيز العمراني

تقدر قيمة المتر المربع في المباني بمبلغ قدره 20 جنيها (عشرون جنيها) .

(ج) المباني المقامة بالمدن الجديدة

تقدر قيمة المربع بمبلغ قدره 50 جنيها (خمسون جنيها) .

(د) المباني في القرة السياحية

تقدر قيمة المتر المربع بمبلغ قدره 60 جنيها (ستون جنيها) .

وتخفض القيم المبينة في البنود السابقة بنسبة 50% لمحافظات البحر الأحمر ومرسى مطروح وشمال وجنوب سيناء والوادي الجديد .

ثانيا : الأراضي

الأراضي المعدة للبناء تقدر قيمة المثل للمتر المربع وفقا للآتي :

(1) المنطقة الأولى :

وتشمل مدن القاهرة والإسكندرية وبور سعيد ومدينة الجيزة وحدها .

أولا : (1500 جنيه) للمتر المربع من الأراضي الواقعة على كورنيش النيل بمحافظتى القاهرة والجيزة فيما عدا المنطقة الواقعة جنوب المعادي وحلوان بمحافظة القاهرة ومنطقتى وراق العرب والمنيب بمحافظة الجيزة .

(1500 جنيه) للمتر المربع من الأرضي الواقعة على كورنيش الإسكندرية من المعمورة الى ميدان سعد زغلول بمحطة الرمل .

(1300 جنيه) للمتر المربع من الأراضي الواقعة على كورنيش بور سعيد من اللسان الى جمرك الجميل .

ثانيا : (1000 جنيه) للمتر المتربع من الأراضي الواقعة في نطاق الشياخات والأقسام الإدارية التالية :

(أ) محافظة القاهرة :

1. شياختا الفوالة وباب اللوق – التابعتان لقسم عابدين .
2. شياخات الإسماعيلية وجاردن سيتي وقصر الدوبارة ومعروف التابعة لقسم قصر النيل .
3. شياختا عرابي (التوفيقية سابقا – التابعة لقسم الأزبكية) .
4. شياخات البستان وألماظة والمنتزه ومنشية البكري – التابعة لقسم مصر الجديدة .
5. شياخة النزهة التابعة لقسم النزهة .

6. شياختا الزمالك البحرية والزمالك القبلية .

(ب) محافظة الإسكندرية :

1. شياخات أبو قير الشرقية ، وأبو قير الغربية والتوفيقية ، والمعمورة والمندرة بحري والمندرة قبلي – التابعة لقسم المنتزه .

2. شياخات أبو النوتير ، والرياضة ، وسيدي جابر ، ومصطفى كامل ، وبوكلى التابعة لقسم سيدي جابر .

3. شياخات الإبراهيمية بجري وقبلي ، والشاطبي ، وباب شرقى ووابور المياه التابعة لقسم باب شرق .

(ج) محافظة بور سعيد :

شياختان أرض حسنين (الإفرنج شرق سابقا) مصطفى حمزة (الإفرنج غرب سابقا) التبعتان لقسم الشرق .

ثالثا : فيما عدا ما سبق تقدر قيمة المثل للمتر المربع وفقا لاتساع الشارع المطلة عليه الأرض على النحو التالي :

(600 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه 3. متر فأكثر .

(500 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه 20 متر الى أقل من 30 متر .

(300 جنيه) للمتر المريع من الأرض المطلة على شارع عرضه 10 متر الى أقل من 20 متر .

(150 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه أقل من 10 متر .

(2) المنطقة الثانية :

وتشمل محافظات الوجهين القبلي والبحري :

عواصم المحافظات فيما عدا مدينة الجيزة المبينة في البند السابق .

(450 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 30 متر فأكثر .

(300 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 20 متر الى أقل من 30 متر .

(200 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 10 متر الى أقل من 20 متر .

(100 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه أقل من 10 متر .

باقي مدن المحافظات :

(250 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 30 متر فأكثر .

(150 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 20 متر الى أقل من 30 متر .

(100 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 10 متر الى أقل من 20 متر .

(50 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه أقل من 10 متر .

القـــرى :

(40 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع داير الناحية .

(30 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 5 متر فأكثر .

(20 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع أقل من 5 متر .

(3) المنطقة الثالثة :

وتشمل محافظات مرسى مطروح والوادي الجديد والبحر الأحمر وسيناء الشمالية وسيناء الجنوبية .

عواصم المحافظات

1- (150 جنيها) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 30 متر فأكثر .

2- (100 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 10 متر الى أقل من 20 متر .

3- (80 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 10 متر الى أقل من 20 متر .

4- (50 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه أقل من 10 متر .

باقي من المحافظات

1- (100 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 30 متر فأكثر .

2- (70 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه 20 متر الى أقل من 30 متر .

3- (50 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من 10 متر الى أقل من 20 متر .

4- (30 جنيه) للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه أقل من 10 متر .

القـــرى

تحدد قيمة المثل للمتر المربع من الأرض بمبلغ 10 جنيها (عشرة جنيهات) .

قواعد تطبيق الجدول رقم (2)

1- إذا لم يكن المبنى قد تم تشطيبه نهائيا فتحسب قيمته بنسبة 70% من قيمته الهائية.

2- في حساب قيمة الأرض يعتد بالشارع الأكثر عرضا إذا كانت واقعة على أكثر من شارع .

رسم حكم ثبوت الملكية :

إذا كان هناك عقد مسجل فلا يستحق رسم نسبي إما إذا لم يوجد هذا المسجل فيستحق رسم نسبي قدره ربع في المائة .

رسم الوصية وكذا إقرار الملكية :

تستحق رسم نسبي يقدر حسب قيمة العقار أثناء شهر الوصية وكذلك يستحق الإقرار رسم نسبي بحسب قيمة العقار .

رسم عقد الهبة :

الملاحظ في عقد الهبة بأنها تستحق رسم نسبي بحسب الشريحة التي تقع تحتها وهى معفاة من ضريبة التصرفات إذا كان التصرف صادر من أصل لفرع أو فرع الأصل وهكذا .

رسم إلغاء الوقف :

يستحق رسم نسبي قدره واحد في المائة وذلك من قيمة نصيب المستحق وهى معفاة أيضاً من ضريبة التصرفات العقارية .

رسم تسجيل عقد القسمة :

رسم تسجيل عقد القسمة نصف في المائة طبقا للقانون رقم 6 لسنة 1991 وتعفى جميع التصرفات التي لم تشهر وآلت عن طريق الشراء أو غير ذلك من الرسوم النسبية وكذلك تعفى من ضريبة تصرفات البائع وقدرها 2.5% إلا أن هذه الضريبة الأخيرة تحصل إذا اقترن التصرف يعفى الشركاء في نصيبه أو إذا كان بمعدل قيمة فيتم التحصيل على هذا المعدل فقط .

الرسوم المستحقة على الوصية :

بالنسبة لأصحاب الوصية الواجبة فيلحقون بالورثة وبالتالي فليس هناك رسم نسبي .

إلا أن الحال يختلف بالنسبة لوصية الموصى الاختيارية فيستحق عنها رسم نسبي بحسب قيمة العقار وقت شهر الوصية وتخضع لضريبة التصرفات العقارية وقدرها 2.5% .

وبالنسبة لإيداع الوصية وسحبها فلا يستحق عنها أى رسم نسبي .

وفي حالة فتح مظروف الوصية بعد وفاة الموصى فيستحق رسم نسبي قدره واحد في المائة ويلوم بدفع هذه القيمة الموصى له وفي حالة رفض الوصية تسدد هذه القيمة عن طريق الورثة فإذا رفضوا تسدد هذه الوصية من أموال الموصى .

وإذا تم الإيصاء بكل التركة أو جزء شائع في التركة وكانت الوصية غير محددة القيمة فيجب تحصيل رسم نسبي على القيمة وقت التوثيق وذلك طبقا للجدول الوارد به حرف (ب) من القانون رقم 70 لسنة 1964 الخاص برسوم الشهر مع ملاحظة أنه يجب أخذ إقرار على صاحب الشأن بقيمة الوصية .

الرسوم المستحقة على الرهن التأميني الرسمي والحيازي :

أولا : تخفض الى النصف جميع الرسوم المستحقة على الرهون كالآتي :

1. خمسة وعشرون ألف جنيه للمحرر الذي لا تزيد قيمته عن عشرة مليون جنيه .
2. خمسون ألف جنيه للمحرر الذي لا تزيد قيمته عن عشرون مليون جنيه .
3. خمسة وسبعون ألف جنيه للمحرر الذي لا تزيد قيمته عن ثلاثون مليون جنيه
4. مائة ألف جنيه للمحرر الذي تزيد قيمته عن ثلاثون مليون جنيه .

ويسري هذا الخفض على تجديدات الرهون ، والرهون الرسمية المقدمة من الكفيل العيني .

ثانيا : تعفى محررات شطب الرهون الرسمية العقارية التجارية من جميع الرسوم .

ثالثا : لا يسري ذلك الخفض سالف الإشارة على ضريبة الدمغة المفروضة بالقانون رقم 111 لسنة 1980 وتعديلاته لعدم نص القانون 81 لسنة 2002 على ذلك .

وبالنسبة لمحضر التصالح والذي يتم مع البنوك بقدر الرسم على 2/1 في الألف من قيمة الحقوق المتفق على الوفاء بها وذلك وفقاً لشروط التصالح .

ويستحق خطاب الضمان إذا حرر في محرر مستقل ضريبة دمغة نوعية قدرها ثلاثون جنيها عند توثيقه وعقد الكفالة أيضا يستحق ضريبة دمغة قدرها ثلاث جنيهات إذا تم التحرير في محرر مستقل .

الرسوم المستحقة على تصحيح خطأ موضوعي والواقع في البيانات :

في حالة وجود خطأ موضوعي بعد تصرف جديد يستحق عنه رسم جديد شريطة إحداث تغيير في التصرف .

وقد قضت محكمة النقض في حكم حديث بأن " التصحيح الواقع في بيانات العقار محل التصرف المسجل اعتباره تصرفاً جديداً شرطه أن يكون من شأنه إحداث المغايرة للمبيع في كلا العقدين " (الطعن رقم 6110 لسنة 63ق جلسة 2002/1/27) .

الرسوم المستحقة في حالة وجود خطأ مادي أو غش :

تستحق رسوم نسبية تكميلية في حالة وجود خطأ مادي أو غش ، وقد يبين القرار الوزاري رقم 3993 لسنة 1996 هذه الرسوم .

عدم دستورية نظام التحري المنصوص عليه بالمادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 :

وقد قضت محكمة النقض بأن " حيث إن الوقائع – على ما جرى يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري بشمال القاهرة أصدر أمراً بتقدير الرسوم التكميلية المستحقة عن المحرر المشهر رقم 8281 لسنة 1986 شمال القاهرة بواقع 18590 جنيها بالنسبة للمدعية الأولى مبلغ 7646 جنيها بالنسبة لباقي المدعين عن التعامل في أرض معدة للبناء ، فتظلم المدعون من هذا الأمر بتقرير في قلم كتاب محكمة شمال القاهرة الابتدائية قيد برقم 4899 لسنة 1994 تأسيسا على أن الثمن الحقيقي هو المثبت بالعقد المشهر ، وأثناء نظر الدعوى دفع المدعون بعدم دستورية البند (ج) من المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر – قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، وصرحت للمدعين بإقامة الدعوى الدستورية ، فقد أقاموا الدعوى الماثلة ، إلا أن المحكمة الابتدائية مضت في نظر الدعوى وحكمت فيها بجلسة 1998/7/30 .

وحيث إن الفقرة الأولى من البند (ج) من المادة 21 المطعون فيها – قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 – كانت تنص على أنه " بالنسبة للأراضي الفضاء والمعدة للبناء والأراضي الزراعية الكائنة في ضواحي المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها من نطاق الأراضي الزراعية ، تقدر قيمنها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة في المحرر بحث لا تقل عن 150 جنيها للمتر المربع في المناطق السياحية ، 50 جنيها للمتر المربع في المناطق غير السياحية كحد أدنى ،

كما كانت الفقرة قبل الأخيرة من المادة 21 المشار إليها تنص على أنه في جميع الحالات المتقدمة يجوز لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق - بعد اتخاذ إجراءات التوثيق أو الشهر - التحري عن القيمة الحقيقية للعقار أو المنقول ، ويحصل الرسم التكميلي عن الزيادة التي تظهر في القيمة .

وحيث إن من المقرر أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية وهى شرط لقبولها - أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية مؤثرا في الطلبات المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن إلغاء المشرع لقاعدة قانونية بذاتها ، لا يحول دون الطعن عليها بعدم الدستورية من قبل من طبقت عليه خلال فترة نفاذها ، وترتبت بمقتضاها آثار قانونية بالنسبة إليه تتحقق بإبطالها مصلحته الشخصية المباشرة ، ذلك أن الأصل في تطبيق القاعدة القانونية هو سريانها على الوقائع التي تتم من تاريخ العمل بها وحتى إلغائها فإذا استعيض عنها بقاعدة قانونية أخرى ، فإن القاعدة الجديدة تسري من الوقت المحدد لنفاذها ، ويقف سريان القاعدة القديمة من تاريخ إلغائها ، وبذلك يتحدد النطاق الزمني لسريان كل من هاتين القاعدتين فما نشأ في ظل القاعدة القانونية القديمة من المراكز القانونية ، وجرت آثارها خلال فترة نفاذها يظل خاضعا لحكمها وحدها .

وحيث إن المدعى قصروا مناعيهم على البند (ج) من المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ، وكان القانون رقم 6 لسنة 1991 وإن أعاد تنظيم الأسس التي تبنتها المادة 21 من هذا القرار بقانون في شأن تقدير قيمة الرسم النسبي المستحق ، إلا أن النص المطعون فيه – وقبل تعديله – هو الذي جرى تطبيقه في شأن المدعين وتم استنادا إليه استصدار أمر تقدير تكميلي للرسوم المستحقة فلا يكون إبطاله من خلال الدعوى الدستورية ، إلا كافلا لمصلحتهم الشخصية المباشرة .

وحيث إن المدعين ينعون على البند (ج) من المادة 21 بنصها المتقدم الإخلال بالحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة تأسيساً على أن المشرع فرض في شأن العقارات موضوع المحررات التي تقدم للشهر حداً أدنى لقيمة المتر المربع مايز فيه بين المناطق السياحية وغيرها وإن تقديره في هذا الشأن كان تحكميا ، متضمنا افتئاتا على ملكيتهم لاسيما وأن المشرع أقام نظاما للتحري عن القيمة الحقيقية للعقار بعد تسجيل المحرر المتعلق به ، حال أن هذه القيمة ينبغي تحدديها على صور بياناتها الواردة في المحرر المطلوب شهره .

وحيث إن هذا النعى سديد في جوهره ذلك أن البند (ج) المطعون عليه ، كان قد عدل بالقانون رقم 94 لسنة 1980 وقد أعدت لجنة الشئون الدستورية والتشريعية تقريراً عن مشروع هذا التعديل تضمن أن القواعد التي أتى بها قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر لتقدير قيمة الأراضي الزراعية والأراضي الفضاء والمعدة للبناء لم يعد تطبيقها ملائما بالنظر الى ما طرأ على الأوضاع الاقتصادية من تغيير جوهري ، وأن التعامل في هذه الأراضي بأقل من قيمتها الحقيقية بكثير ، أضاع على الدولة نحو أربعين مليون جنيه كان يمكن أو توجهها الى استثماراتها وخدماتها ، ولا سيما وأن بموازنتها عجزاً يقتضي إسهام المواطنين في أعبائها – وفق قدراتهم – وبما يكفل تضامنهم اجتماعيا هذا فضلا عن أن الحق في ندب خبراء لتقدير القيمة الحقيقية للعقار كان مقصوراً في ظل العمل بنص المادة 21 من قانون رسوم التوثيق والشهر – قبل تعديلها وفقا لأحكام هذا المشروع – على الأحوال الواردة في البند (ج) منها ، بيد أن المشروع عمم هذا الحكم مجيزا – ولو بعد تمام الإجراءات – ومن خلال التحريات التي يقوم بها خبراء وزارة العدل أو خبراء الجدول ممن يندبون للعمل لهذا الغرض تقدير هذه القيمة تقديراً حقيقياً ضماناً لتحصيل رسم كميلي على الزيادة التي تظهر فيها .

وحيث إن مؤدى ما تقدم ، أن الرسم النسبي – في الأحوال التي يقدر فيها على أساس قيمة العقار أو المنقول – إنما يقدر مبدئيا وفق القواعد التي فصلها البند (ج) من المادة 21 من قانون رسوم التوثيق والشهر قبل تعديليها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 ، وأن إتمام التقدير على هذا النحو ، لا يعني أن يصير نهائيا ، بل يجوز إعادة النظر فيه من قبل خبراء يتحرون عن القيمة الحقيقية للعقار أو المنقول ، بما مؤداه أن القواعد التي تضمنها البند (ج) من المادة 21 المطعون عليها ، إنما تمثل حد أدنى لقيمة العقار التي يحصل الرسم النسبي على مقتضاها ، وهى تعد قيمة يجوز تكملتها بما قد يظهر من زيادة فيها ، ليوازيها الرسم المستحق ، فلا يكون منسوبا إلا إليها .

وحيث أن الحماية التي فرضها الدستور للملكية الخاصة ، تمتد الى كل أشكالها ، وتقيم توازنها دقيقا بين الحقوق المتفرعة عنها ، والقيود التي يجوز فرضها عليها ، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق بما ينال من محتواها أن يقبض دائرتها ، لتغدو الملكية في واقعها شكلا مجردا من المضمون ، وإطاراً رمزياً لحقوق لا قيمة لها عملا ، فلا تخلص لصاحبها ، ولا يعود عليه ما يرجوه منها إنصافا ، بل تثقلها تلك القيود لتنوء بها ، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية التي لا يجوز استنزافها من خلال فرض قيود لا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ،

وهو ما يعني أن الأموال بوجع عام ينبغي أن توفر لها من الحماية ما يعنيها على أداء دورها ، ويكفل اجتناء ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، وبما يقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقصها أو بانتقاصها من أطرافها ، ولم يعد جائزا بالتالي أن ينال المشرع من عناصرها ، ولا أن يغير من طبيعتها ، أو يجردها من لوازمها ، ولا أن يفصلها عن بعض أجزائها ، أو يدمر أصلها ـ أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرغ عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ودون تلك تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية ويكون العدوان عليها غصبا أدخل الى مصادرتها .

وحيث إن الدستور ، وإن قرن العدل بكثير من النصوص التي تضمنها كالمواد 4 ، 23 ، 53 ، 57 وخلا في الوقت ذاته من كل تحديد لمعناه إلا أن مفهوم العدل – سواء بمبناه أو أبعاده – يتعين أن يكون محددا من منظور اجتماعي باعتبار أن العدل يتغيا التعبير عن تلك القيم الاجتماعية التي لا تنفصل الجماعة في حركنها عنها ، والتي تبلوا مقاييسها في شأن ما يعتبر حقا لديها ، فلا يكون العدل مفهوما مطلقا ثابتا باطراد ، بل مرناً ومتغيراً وفقاً لمعايير الضمير الاجتماعي ومستوياتها ، وهو بذلك لا يعدو أن يكون نهجاً متواصلا منبسطا على أشكال من الحياة تتعدد ألوانها ، وازناً بالقسط تلك الأعباء التي فرضها المشرع على المواطنين ، فلا تكون وطأتها على بعضهم عدواناً ، بل تطبيقها فيما بينهم إنصافاً ، وإلا صار القانون منهياً للتوافق في مجال تنفيذه وغدا إلغاؤه لازماً .

وحيث إن الأعباء التي يجوز فرضها على المواطنين بقانون أو في الحدود التي يبينها – وسواء كان بنيانها ضريبة أو رسماً أو تكليفاً آخر – هى التي نظمها الدستور بنص المادة 119 ، وكانت المادة 38 من الدستور ، وإن خص بها النظام الضريبي متطلبا أن تكون العدالة الاجتماعية مضمونها لمحتواه ، وغاية يتوخاها ، فلا تنفصل عنها النصوص القانونية التي يقيم المشرع عليها النظم الضريبية على اختلافها ، إلا أن الضريبة بكل صورها ، تمثل في جوهرها عبئا ماليا على المكلفين بها ، شأنها في ذلك شأن غيرها من الأعباء التي انتظمتها المادة 119 من الدستور ، ويتعين بالتالي – وبالنظر الى وطأتها وخطورة تكفلتها – أن يكون العدل من منظور اجتماعي مهيمنا عليها بمختلف صورها محدداً الشروط الموضوعية لاقتضائها – نائباً عن التمييز بينها دون مسوغ ، فذلك وحده ضمان خضوعها لشرط الحماية القانونية المتكافئة التي كفلها الدستور للمواطنين جميعاً في شأن الحقوق عينها ، فلا تحكمها إلا مقاييس موحدة لا تتفرق بها .

وحيث أن البند (ج) من المادة 21 المشار إليها لم يحدد قيمة العقار - في الأحوال التي يحصل الرسم النسبي على أساسها - وفق ما هو مدون بشأنها في المحرر محل الشهر ، ولا هو استعاض عنها - وعلى ما جاء بالأعمال التحضيرية للقانون رقم 6 لسنة 1991 - بمعايير دقيقة تنضبط بها أسس التقدير ، فلا يكون تطبيقها محل نزاع ، وإنما اتخذ من الجباية منهاجاً ، متوخياً أن يوفر عن طريقها - وعلى غير أسس موضوعية - موارد للدولة تعينها على إشباع جانب من احتياجاتها ، بل أنها أدرجتها فعلا بموازنتها على ضوء توقعها الحصول عليها من خلال رسومها عن أعمال التوثيق والشهر ، وهو ما يعني ملاحقتها الممولين من أجل استئدائها تأمينا لمبلغها ، ورغم ما دل عليه العمل من تباين القيم التي قدرتها لأموال عقارية تتماثل مكوناتها - وجنوحها بالتالي الى المغالاة في تقدير رسومها ، وعلى الأخص من خلال ما قرره هذا البند من التمييز بين الأموال التي يتنازل الشهر محرراتها ، تبعا لموقعها ، فلا يقل سعر المتر المربع بشأنها عن مائة وخمسين جنيها في الأماكن السياحية ، ولا عن خمسين جنيها فيما عداها ، ورجوعها كذلك في تحديد هذه الأماكن الى القرارات الصادرة بشأنها ، ودون ما اعتداد بتعلقها بغير الأغراض التي صدر قانون رسوم التوثيق والشهر من أجلها ، ولا بأن الأصل في تلك الأماكن هو احتواء مكوناتها على قيم تعكس تراثً تاريخياً أو حضاريا أو جمالياً أو بيئياً ، أو دينياً ، ولا شأن لها بالتالي بأموال يتم التعامل فيها من خلال قيمتها السوقية .

وحيث إن المشرع عزز اتجاه الجباية التي استهدفها بالبند المطعون فيه - والتي كان من شأنها وقوع منازعات عديدة بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق والمتعاملين معها - بنظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقار بعد تمام عملية الشهر واستكمال إجراءاتها ، تمهيداً لإخضاع ما قد يظهر من زيادة في هذه القيمة لرسوم تكميلية يكون طلبها من ذوي الشأن مصادماً لتوقعهم المشروع ، فلا يكون مقدارها معروفاً قبل الشهر ، ولا عبؤها ماثلا في أذهانهم عند التعامل ، فلا يزنون خطتهم على ضوء تقديرهم سلفا ولا يعرفون بالتالي لأقدامهم مواقعها ، بل تباغتهم المصلحة بها ، ليكون فرضها نوعاً من المداهمة التي تفتقر لمبرراتها ، ومن ثم حرص القانون رقم 6 لسنة 1991 بتعديل قانون رسوم التوثيق والشهر على اقتلاعها بإلغاء رخصتها ، ضماناً لاستقرار الملكية العقارية التي لا يجوز زعزعتها بما يلحق الضرر بأوضاع بيئتها الاقتصادية والاجتماعية والقانونية ، ويرتد بنظم شهرها على أعقابها إذا أحجم المواطنون عن ولوجها ، وإخلالا - فوق هذا - بحقائق العدل الاجتماعي التي اختصم بها الدستور الأعباء المالية على اختلافها ، محدداً على ضوئها شروط اقتضائها ، فإذا أهدرها المشرع - مثلما هو الحال في النص المطعون فيه - كان ذلك عدواناً على الملكية الخاصة من خلال اقتطاع بعض عناصرها دون مسوغ .

وحيث أنه على ضوء ما تقدم يكون البند (ج) الطعين ، مخالفاً لأحكام المواد 32 ، 34 ، 38 ، 65 ، 119 ، 120 من الدستور .

وحيث إن البين من الأوراق أن المحكمة الابتدائية – بعد تقديرها لجدية الدفاع المثار من المدعين ، وتصريحا لهم باتخاذ إجراءات رفع الدعوى الدستورية ثم رفها بالفعل – عادت لنقض قرارها هذا ، ثم مضت في نظر دعواهم وحكمت فيها بجلسة 1998/7/30 ، وهو ما يعتبر عدوانا من جانبها على الولاية التي أثبتها الدستور للمحكمة الدستورية العليا ، ذلك أن الأصل المقرر قانونا – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن اتصال الخصومة الدستورية بها من خلال رفعها إليها وفقاً للأوضاع المنصوص عليها في قانونها ، يعني دخولها في حوزتها لتهيمن عليها وحدها ، فلا يجوز بعد انعقادها ، أن تتخذ محكمة الموضوع إجراء أو تصدر حكماً يحول دون الفصل في المسائل الدستورية التي تثيرها ، ذلك أن الدفع بعدم الدستورية الذي طرح أمام محكمة الموضوع ، كان محركا للخصومة الدستورية ، وعليها بعد تقديرها لجديته ، وتعلق المسائل الدستورية التي أثارها بالمحكمة الدستورية العليا ، أن تتربص قضاءها فيها باعتباره فاصلا في موضوعها ، كاشفا عن النصوص القانونية التي ينبغي تطبيقها في النزاع الموضوعي ، بما مؤداه – أنه فيما عدا الأحوال التي تنتفي فيها المصلحة في الخصومة الدستورية بقضاء من المحكمة الدستورية العليا ، أو التي ينزل فيها خصم عن الحق في دعواه الموضوعية

من خلال تركها وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات ، أو التي يتخلى فيها عن دفع بعدم الدستورية سبق لها تقدير جديته ، أو التي يكون عدول محكمة الموضوع فيها عن تقديرها لجدية دفع بعدم الدستورية ، مبناه إعمالها للآثار المترتبة على قضاء المحكمة الدستورية العليا في شأن النصوص ذاتها التي قام عليها هذا الدفع سواء بتقدير هذه المحكمة لصحتها أو بطلانها - فإن على محكمة الموضوع أن تلتزم قضاءها بتقدير جدية الدفع فلا تنحيه ، وإلا كان ذلك نكولا من جانبها عن التقيد بنص المادة 175 من الدستور التي تخول المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح ، وتسليطاً لقضاء أدنى على قضاء أعلى بما يناقض الأسس الجوهرية التي يقوم التقاضي عليها ، وتعطيلا للضمانة المنصوص عليها في المادة 68 من الدستور وما يتصل بها من حق اللجوء الى المحكمة الدستورية العليا للفصل في المسائل الدستورية التي اختصها الدستور بها ، بوصفها قاضيها الطبيعي ، ولأن القواعد التي ينظمها الدستور هى التي يتعين ترجيحها في النزاع الموضوعي ، إذ عارضتها قاعدة قانونية أدنى نزولاً على مبدأ خضوع الدولة للقانون على ما تقضي به المادة 65 من الدستور .

متى كان ذلك ، وكان نفاذ نصوص الدستور السابق بيانها ، يقتضي ألا تعلق المحكمة الدستورية العليا بقرار من محكمة الموضوع ، عن مباشرة ولايتها التي لا يجوز لها أن تتخلي عنها ، وإلا كان ذلك مها تحريفا لاختصاصها ، وإهداراً لموقعها من البنيان القانوني للنظام القضائي في مصر وتتصلا من مسئولياتها التي أولاها الدستور أمانتها ، وكان الحكم الصادر من محكمة الموضوع في النزاع الماثل ، وإن ترتب عليه انحسار ولايتها بشأنه ، إلا أن تعلق الخصومة الدستورية بالمحكمة الدستورية العليا قبل هذا الحكم ووفقا لقانونها ، والتزامها دستوريا بأن تقول كلمتها فيها ، يقتضيها إسباغ الولاية من جديد على محكمة الموضوع لتفصل في النزاع الذي كان مطروحها عليها على ضوء قضاء المحكمة الدستورية العليا الراهن ، ودون تقيد بالحكم الصادر عنها في النزاع الموضوعي .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولا : بعدم دستورية ما تضمنه البند (ج) من المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 – في شأن الأراضي الفضاء والمعدة للبناء من تقدير قيمتها بحيث لا تقل عن مائة وخمسين جنيها للمتر المربع في المناطق السياحية وخمسين جنيها للمتر المربع في غيرها كحد أدنى .

ثانيا : بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية لهذه الأراضي وتحصيل رسم تكميلي – بعد اتخاذ إجراءات الشهر – عن الزيادة التي تزهر هذه القيمة .

(الطعن 126 لسنة 30ق دستورية ، جلسة 1999/10/2)

(الطعن 65 لسنة 17ق دستورية ، جلسة 1997/2/1)

(الطعن 116 لسنة 21ق دستورية ، جلسة 2000/6/3)

عدم جواز تطبيق النص المقضي بعدم دستوريته من اليوم التالي لتاريخ نشره ما لم يحدد الحكم تاريخا آخر وبالتالي بدأت محكمة النقض تطبيق هذا الحكم في أحكامها فقضت بأن :

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى 5041 لسنة 1999 مدني طنطا الابتدائية على المطعون ضدهما بطلب الحكم ببراءة ذمتها من مبلغ 12444 جنيها موضوع المطالبة رقم 5246 لسنة 1990 شهر عقاري طنطا وقالت بيانا لدعواها أنها أعلنت بتاريخ 1990/2/3 بالأمر الصادر بتقدير رسوم تكميلية عن العقد المسجل برقم 4433 في 1985/11/19 شهر عقاري طنطا ، ولما كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكما بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للأراضي وتحصيل رسم تكميلي بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة وذلك بتاريخ 1991/10/2 في الطعن رقم 126 لسنة 20ق دستورية فقد أقامت دعواها ، ومحكمة أول درجة حكمت ببراءة ذمة الطاعنة من المبلغ المطالب به استأنف المطعون ضدهما الحكم بالاستئناف رقم 1073 لسنة 50ق طنطا وبتاريخ 2001/3/20 قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثاني وبنقض الحكم ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة ، حددت جلسة لنظره ، وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إنه عن الدفع المبدي من النيابة العامة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثاني (أمين عام مصلحة الشهر العقاري) فإنه فيحله ، ذلك أن تمثيل الدولة في التقاضي – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هو نوع من النيابة القانونية عنها ، والمراد في تعيين مداها وحدودها يكون بالرجوع الى مصدرها وهو حكم القانون والأصل أن الوزير هو الذي يمثل الدولة في الشئون المتعلقة بوزارته باعتباره القائم على تنفيذ السياسة العامة للحكومة فيها إلا إذا أسند القانون صفة النيابة فيما يتعلق بشئون هيئة أو وحدة إدارية معينة الى الغير فتكون له عندئذ هذه الصفة بالمدة وفي الحدود التي بينها القانون . لما كان ذلك ، وكان المطعون ضده الثاني (أمين عام الشهر العقاري بطنطا) لا يمثل وزارة العدل أو أياً من المصالح التابعة لها ، فإن اختصامه في الطعن يكون غير جائز ، ويتعين القضاء بعدم قبوله بالنسبة له .

وحيث أن الطعن – فيما عدا ما تقدم – قد استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين تنعى بهما الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ، وفي بيان ذلك تقول " أن الحكم قضى برفض دعواها ولم يعمل ما لحكم المحكمة الدستورية العليا من أثر رجعي فيما قضى به من عدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للأراضي محل التصرفات المشهرة وتحصيل رسم تكميلي بعد اتخاذ إجراءات الشهر عن الزيادة التي تظهر في القيمة وأسس قضاءه على أن المراكز القانونية للخصوم قد استقرت بالحكم الصادر في الدعوى 1947 لسنة 1998 مدني كلي طنطا رغم أن هذا الحكم قضى باعتبار الدعوى كأن لم يكن ولم يفصل في موضوعها – الأمر الذي يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 48 لسنة 1979 المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 168 لسنة 1998 على أن أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللكافة .... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم تاريخا آخر ، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر - يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص غير ضريبي في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللكافة ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره كاشفا عن عيب اعترى النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذه ، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون لا يجوز تطبيقه مادام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها .

لما كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في القضية رقم 126 لسنة 20ق دستورية بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للأراضي الفضاء والمعدة للبناء وتحصيل رسم تكميلي – بعد اتخاذ إجراءات الشهر – عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة ، ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 1999/10/2 . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق وحصله الحكم المطعون فيه – أن أمر التقدير موضوع الدعوى صدر بناء على نظام التحري الذي قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد تجرد من سنده القانوني – وإذ كان البين من الحكم المطعون فيه أنه بنى قضاءه برفض الدعوى على ما أورده من أن "أمر التقدير أضحى نهائيا وباتا حسما هو ثابت من الحكم الصادر في الدعوى رقم 1947 لسنة 1998 مدني كلي طنطا واستقرت المراكز القانونية للخصوم بمقتضى ذلك الحكم قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا مناط الاحتجاج به" ، في حين أن الثابت من الاطلاع على ذلك الحكم أنه قضى باعتبار الدعوى كأن لم تكن لتكرار شطبها وهو قضاء في الشكل لا تستقر به المراكز القانونية للخصوم على نحو بات ولا يحول دون إقامة دعوى جديدة بالطلبات ذاتها كالحال في النزاع المطروح – فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه . (الطعن 2367 لسنة 71ق جلسة 2002/5/28)

وبأنه " حيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن مكتب جنوب القاهرة للشهر العقاري والتوثيق أصدر أمراً بتقدير مبلغ 5772.500 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعن عن المحرر المشهر برقم 3986 سنة 1980 توثيق جنوب القاهرة بخصوص تسجيل حكم صحة ونفاذ عقد شرائه فدان أرضا زراعية إعمالا لحكم الفقرة (ج) من المادة 21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 94 لسنة 1980 فتظلم الطاعن من هذا الأمر بتقرير لدى قلم كتاب المحكمة قيد برقم 9057 سنة 1985 مدني جنوب القاهرة الابتدائية ندبت المحكمة خبيرا وبعد أن قدم تقريره حكمت بتاريخ 1987/3/12 برفض الدعوى ، استأنف الطاعن هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة برقم 5306 سنة 104ق ، وبتاريخ 1988/3/30 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون عليه الثاني – أمين عام مصلحة الشهر العقاري – وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيا التزمت النيابة رأيها .

وحيث أن مبنى الدفع المبدي من النيابة بعدم قبول الطعن بالنسبة للمطعون ضده الثاني بصفته – أمين عام مصلحة الشهر العقاري – أنه تابع لوزارة العدل التي يمثلها قانونا المطعون ضده الأول بصفته فيكون الطعن عليه غير مقبول .

وحيث أن هذا الدفع في محله ، ذلك أنه من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن الوزير هو الذي يمثل وزارته فيما ترفعه الوزارة والمصالح والإدارات التابعة له أو يرفع عليها من دعاوى وطعون ، إلا إذا منح القانون الشخصية الاعتبارية لجهة إدارية معينة منها وأسند صفة النيابة عنها الى غير الوزير فتكون له عندئذ هذه الصفة في الحدود التي يعنيها القانون . لما كان ذلك ، وكان وزير العدل بصفته هو الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقاري وكان أمين عام مصلحة الشهر العقاري تابع لوزير العدل فلا يجوز له تمثيل المصلحة أمام القضاء ويكون الطعن عليه غير مقبول .

وحيث إن الطعن فيما عدا ما تقدم استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن المحكمة الدستورية العليا قضت بالحكم الصادر بجلسة أول فبراير سنة 1997 في القضية 65 سنة 17ق دستورية ، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1997/2/13 بعدم دستورية ما تضمنه البند (ج) من المادة 21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 – في شأن الأراضي الزراعية الكائنة في ضواحي المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها من نطاق الأراضي الزراعية ، وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية لهذه الأراضي وتحصيل رسم تكميلي – بعد اتخاذ إجراءات الشهر – عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة ،

وقد استقر قضاء محكمة النقض على أنه يترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ، عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 48 لسنة 1979 - المنطبقة على واقعة الدعوى - قبل تعديلها بالقرار بقانون رقم 168 لسنة 1998 ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية ، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز القانونية التي تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدور الحكم بعدم الدستورية . لما كان ذلك ، وكان الثابت في الأوراق أن أمر تقدير الرسوم التكميلية محل النزاع قد صدر بناء على نظام التحري المحكوم بعدم دستوريته بما مؤداه زوال الأساس القانوني الذي صدر الأمر بناء عليه اعتبارا من 1997/2/14 - اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية طالما أنه لم يحدد تاريخا آخر ، وكان الحكم المطعون فيه إذ أيد قضاء الحكم الابتدائي برفض التظلم من أمر التقدير المشار إليه سلفا فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن 2395 لسنة 58ق جلسة 2002/4/28)

وبأنه " وحيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بسوهاج أصدر أمراً بتقدير مبلغ 6403.910 جنيه قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعنين عن المحرر المشهر برقم 7327 لسنة 1982 بخصوص تسجيل حكم تثبيت ملكية أطيان زراعية كائنة في ضواحي المدن ومربوط عليها ضريبة أطيان – إعمالا لحكم الفقرة (ج) من المادة 21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 94 لسنة 1980 – وقد تظلم الطاعنون من أمر التقدير المشار إليه بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 2652 لسنة 1985 سوهاج الابتدائية ندبت المحكمة خبيرا وبعد أن أودع تقريره حكمت بتعديل الرسوم موضوع أمر التقدير بجعل ثمن القيراط ألفى جنيه . استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف 420 لسنة 62ق أسيوط – مأمورية سوهاج – وفيه قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلية لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن المحكمة الدستورية العليا قطعت في أسباب حكمها الصادر بتاريخ أول فبراير سنة 1997 في القضية رقم 65 لسنة 17ق دستورية - المرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنطوق بعدم دستورية البند (ج) من المادة 21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 في شأن الأراضي الفضاء والمعدة للبناء والأراضي الزراعية الكائنة في ضواحي المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها من نطاق الأراضي الزراعية ، والأراضي الزراعية الكائنة في ضواحي المدن والمربوط عليها ضريبة أطيان ، وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية لهذه الأراضي وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 1997/2/13 ، وقد استقر قضاء محكمة النقض على أنه يترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ، عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 48 لسنة 1979 - المنطبقة على واقعة الدعوى - قبل تعديلها بالقرار بقانون رقم 168 لسنة 1998 ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية ، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز القانونية التي تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدور الحكم بعدم الدستورية وبالبناء على ما تقدم -

وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة ، فإن أمر تقدير الرسوم التكميلية محل النزاع وقد صدر بناء على نظام التحري المحكوم بعدم دستوريته يكون قد تجرد من الأساس القانوني الذي صدر الأمر بناء عليه اعتبارا من اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية مما يوجب إلغاءه ونقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لبحث أسباب الطعن " (الطعن 1598 لسنة 58ق جلسة 2002/4/14) وبأنه " لما كان مفاد نص المادة 253 من قانون المرافعات أنه يجوز لمحكمة النقض – كما هو الشأن بالنسبة للنيابة والخصوم – إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن وكان الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة هو – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أمر متعلق بالنظام العام يترتب عليه عدم جواز تطبيق النص من اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 48 لسنة 1979 المعدلة بالقرار بقانون رقم 168 لسنة 1998 ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية ، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز القانونية التي تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدور الحكم بعدم الدستورية ،

وكان مؤدى قضاء المحكمة الدستورية العليا بجلسة 3 يونيو سنة 2000 في القضية رقم 116 سنة 21ق دستورية بعدم دستورية ما تصمنه نص البند (ب) من المادة 21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 في شأن تحديد قيمة العقارات المبنية وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية لهذه العقارات وتحصيل رسم تكميلي – بعد اتخاذ إجراءات الشهر عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة والمنشور في الجريدة الرسمية بالعدد 24 بتاريخ 17 يونيو سنة 2000 ، زوال الأساس القانوني الذي صدر أمر التقدير بناء عليه اعتبارا من يوم 2000/6/18 وهو اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية طالما أنه لم يحدد تاريخا آخر ، وكان البين من الأوراق أم أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه صدر بناء على نظام التحري عن القيمة الحقيقية المقضي بعدم دستوريته بما لازمه أن تقضي محكمة الاستئناف في موضوع الدعوى إذا ما نقض الحكم – برفض الاستئناف حتى لا تسوئ مركز الطاعن باستئنافه بعد أن قبل المطعون ضده الحكم الصادر من محكمة أول درجة بقصر الرسوم التكميلية على المبلغ المحكوم به والذي لم يطعن عليه بالاستئناف سوى وزير العدل وحده وهو الذي أقام الطعن الماثل ومن ثم فإن نقض الحكم لا يحقق للطاعن سولا مصلحة نظرية بحتة لا يعود عليه منها أى فائدة إذ أن القضاء بعدم جواز الاستئناف يلتقي في النتيجة مع رفضه وبالتالي يكون النعى غير مقبول ، ولما تقدم يتعين رفض الطعن " (الطعن 2965 لسنة 62ق جلسة 2001/11/25)

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن " وحيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالجيزة أصدر أمرا بتقدير مبلغ 3112.950 قيمة رسوم تكميلية مستحقة على المطعون ضدهم عن المحرر المشهر برقم 3898 لسنة 1981 بخصوص تسجيل حكم صحة ونفاذ عقد بيع أرض زراعية كائنة بناحية زمام أبو صير مركز البدرشين ، إعمالا لحكم الفقرة (ج) من المادة 21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 94 لسنة 1980 وقد تظلم المطعون ضدهم من أمر التقدير المشار إليه بتقرير في قلم الكتاب قيد برقم 6122 لسنة 1986 الجيزة الابتدائية ، ندبت المحكمة خبيرا وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ 1991/4/30 بتعديل الرسوم موضوع أمر التقدير الى مبلغ 48.340 استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 8924 لسنة 108ق القاهرة ، وبتاريخ 1992/6/23 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف ، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن المحكمة الدستورية العليا قضت بالحكم الصادر بجلسة أول فبراير سنة 1997 في القضية 65 سنة 17ق دستورية ، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1997/2/13 بعدم دستورية ما تضمنه البند (ج) من المادة 21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 – في شأن الأراضي الزراعية الكائنة في ضواحي المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها من نطاق الأراضي الزراعية ، وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية لهذه الأراضي وتحصيل رسم تكميلي – بعد اتخاذ إجراءات الشهر – عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة وقد استقر قضاء محكمة النقض على أنه يترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ، عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 48 لسنة 1979 المنطبقة على واقعة الدعوى قبل تعديلها بالقرار بقانون رقم 168 لسنة 1998 ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية ، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز القانونية التي تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدور الحكم بعدم الدستورية

. لما كان ذلك ، وكان الثابت في الأوراق أن أمر تقدير الرسوم التكميلية محل النزاع قد صدر بناء على نظام التحري المحكوم بعدم دستوريته بما مؤداه زوال الأساس القانوني الذي صدر الأمر بناء عليه اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية ، مما كان يوجب إلغاؤه ونقض الحكم المطعون فيه برمته دون حاجة لبحث أسباب الطعن ، إلا أنه لما كان النص في المادة 218 من قانون المرافعات على أنه " ..... لا يفيد من الطعن إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه .... " ، يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أنه لا يجوز للمحكمة التي تنظر الطعن أن تسئ مركز الطاعن بالطعن الذي قام هو برفعه ولو كان ما تقضي فيه المحكمة متعلقا بالنظام العام ، وكان المطعون ضدهم قد قبلوا حكم أول درجة الذي عدل الرسوم موضوع أمر التقدير الى 48.340 ولم يستأنفوه بل استأنفه الطاعن طالبا تأييد أمر التقدير ، وإذ قضت محكمة ثاني درجة بتأييد الحكم المستأنف طعن عليه بالنقض فإن المحكمة لا يسعها في هذه الحالة سوى أن تقضي برفض الطعن حتى لا تسئ مركز الطاعن بصفته بالطعن الذي قام برفعه . ولما تقدم يتعين رفض الطعن " (الطعن 5344 لسنة 62ق جلسة 2001/10/28)

وبأنه " وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعى بهما الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه حين أقام قضاءه بتأييد ما قضت به محكمة أول درجة من إلغاء أمر التقدير المتظلم منه على ما انتهى إليه تقرير الخبير المنتدب في الدعوى من عدم أحقية الطاعنين للرسوم التكميلية المطالب بها على سند من القانون رقم 6 لسنة 1991 ، في حين أن المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 هى الواجبة التطبيق على الرسوم التكميلية المشار إليها ، ويحق للطاعنين اقتضاؤها من أى من المطعون ضدهما وفقا لذات القانون ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بما يستوجب نقضه .

وحيث أن هذا النعى غير مقبول ، ذلك أنه وإن كانت المادة 21/ب من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم 94 لسنة 1980 - قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - هى المنطبقة على أمر تقدير الرسوم التكميلية محل النزاع ، باعتبار أن المحرر الخاص بهذه الرسوم قد تم شهره في ظل سريان القانون المشار إليه ، إلا أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت - بالحكم الصادر بجلسة 2000/6/3 - بعدم دستورية نص البند (ب) من المادة 21 من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 ،

وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات المبنية وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي تزهر في هذه القيمة ومن المستقر عليه في قضاء النقض أن الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة تطبقه المحكمة من تلقاء نفسها باعتباره أمراً متعلقاً بالنظام العام ، ويترتب عليه عدم جواز تطبيق النص المحكوم بعدم دستوريته من اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية ما لم يحدد لذلك تاريخا آخر وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 48 لسنة 1979 المعدل بالقرار بقانون 168 لسنة 1998 والمعمول به اعتبارا من 1998/7/12 - ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية ، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز القانونية التي تكون قد استقرت بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم قبل صدور الحكم بعدم الدستورية . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن أمر تقدير الرسوم التكميلية محل النزاع قد صدر بناء على نظام التحري المحكوم بعدم دستوريته بما مؤداه زوال الأساس القانوني الذي صدر عليه اعتبارا من 2000/6/18 - اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية طالما أنه لم يحدد تاريخا آخر وكان الحكم المطعون فيه بتأييده إلغاء أمر التقدير المتظلم منه يستقيم في نتيجته مع زوال الأساس المشار إليه ومن ثم يتعين رفض الطعن "

(الطعن 4049 لسنة 63ق جلسة 2001/2/25)

وبأنه " وحيث إن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بالحكم الصادر بجلسة أول فبراير سنة 1997 في القضية 65 سنة 17ق دستورية ، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1997/2/13 بعدم دستورية ما تضمنه البند (ج) من المادة 21 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 في شأن الأراضي الزراعية الكائنة في ضواحي المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها من نطاق الأراضي الزراعية ، وبعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية لهذه الأراضي وتحصيل رسم تكميلي - بعد اتخاذ إجراءات الشهر - عن الزيادة التي تظهر في هذه القيمة ، وقد استقر قضاء محكمة النقض على أنه يترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 49 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر برقم 48 لسنة 1979 ليس فقط على المستقبل بل على سائر الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص مادامت الحقوق والمراكز القانونية لم تكن قد استقرت قبل نشر الحكم بعدم الدستورية بحكم بات أو بانقضاء مدة التقادم ، بما مؤداه أن النص المحكوم بعدم دستوريته يعتبر منعدما ابتداءً لا انتهاءً ، فلا يكون قابلاً للتطبيق أصلاً منذ نشأ على كافة العلاقات المنطبق عليها دام الحكم بعدم الدستورية قد لحق الدعوى قبل أن يصدر فيها حكم بات أو قبل انقضاء مدة التقادم وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله محكمة النقض من تلقاء نفسها .

لما كان ذلك ، وكان الثابت في الأوراق أن أمر تقدير الرسوم التكميلية محل النزاع قد صدر بناء على نظام التحري المقضي بعدم دستوريته على النحو المتقدم ، وبالتالي يكون هذا الأمر قد تجرد من سنده القانوني مما يوجب إلغاءه ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى غير هذه النتيجة الصحيحة مما يتعين نقضه دون حاجة الى بحث أسباب الطعن " (الطعن 2597 لسنة 63ق جلسة 2000/12/31) وبأنه " وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ، وبيانا لذلك يقولان إن الحكم اعتمد في قضائه بتأييد أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه على ما أسفرت عنه التحريات من أن القيمة الحقيقية لعقار النزاع تزيد عن تلك المثبتة بالمحرر المشهر ولا تطابق الواقع ، وأهدر ما جرى به دفاعهما من وجوب تقدير رسوم الشهر طبقا للقيمة الواردة في المحرر المشهر وليس طبقا لما يسفر عنه نظام التحري الأمر الذي يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أن المحكمة الدستورية العليا قطعن في أسباب حكمها الصادر بتاريخ 1997/2/1 في القضية رقم 65 لسنة 17ق دستورية – المرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنطوق – بعدم دستورية نظام التحري عن القيمة الحقيقية للعقارات والمنقولات موضوع المحررات المشهرة وتحصيل رسم تكميلي – بعد اتخاذ إجراءات الشهر – عن الواردة التي تظهر في هذه القيمة ، ونشر حكمها في الجريدة الرسمية بتاريخ 1997/2/13 ،

وإذ كان المقرر في قضاء المحكمة الدستورية العليا أن الخصومة في الدعوى الدستورية - وهى بطبيعتها من الدعاوى العينية - قوامها مقابلة النصوص التشريعية المطعون عليها بأحكام الدستور تحرياً لتطابقها معها إعلاءً للشرعية الدستورية ، ومن ثم تكون النصوص هذه النصوص ذاتها هى موضوع الدعوى الدستورية ، أو هى بالأحرى محلها وإهدارها بقدر تهاترها مع أحكام الدستور هى الغاية التي تبتغيها هذه الخصومة ، وقضاء المحكمة في شأن تلك النصوص هو القاعدة الكاشفة عن حقيقة الأمر في شان صحتها أو بطلانها - فإن لازم ذلك أن الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية لا تنحصر حجيتها في خصوم الدعوى الدستورية ، وإنما تمتد الى الدولة بكافة أنواعها وتنظيماتها ، ويتم إعمال أثرها على الناس كافة دون تمييز فلا يجوز تطبيق النصوص القانونية المحكوم بعدم دستوريتها اعتباراً من اليوم التالي لنشر الحكم الصادر بشأنها في الجريدة الرسمية . لما كان ذلك ، وكان الثابت في الأوراق - وحصله الحكم المطعون فيه - أن أمر التقدير المتظلم منه صدر بناءً على نظام التحري الذي قضى بعدم دستوريته فإنه يكون قد تجرد من سنده القانوني - ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى غير هذه النتيجة الصحيحة - فإن ذلك يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم 4978 لسنة 67ق جلسة 1999/6/15)

الرسوم المقررة للتصديق على عقد تعديل الشركة المساهمة :

إن نص في المادة الأولى من مواد إصدار القانون رقم 159 لسنة 1981 على أن " تسري أحكام القانون المرافق على الشركات المساهمة .... ويلغى القانون .... وكذلك كل حكم يتعارض مع أحكام القانون المرافق ، والنص في المادة 21 منه على أن ؟ تنظم اللائحة التنفيذية إجراءات نشر عقد الشركة ونظامها وأداة الموافقة على التأسيس .... وتكون رسوم التصديق على التوقيعات بالنسبة لعقود الشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون بمقدار ربع في المائة من رأس المال بحد أقصى مقداره ألف جنيه ، سواء تم التصديق في مصر أو لدى السلطات المصرية في الخارج / وتعفى من رسوم الدمغة ومن رسوم التوثيق والشهر عقود تأسيس هذه الشركات ، وكذلك عقود القرض والرهن المرتبطة بأعمال هذه الشركات وذلك لمدة سنة من تاريخ شهر عقد الشركة ونظامها في السجل التجاري ، والنص في المادة 24 من ذات القانون على أن " تراعى الشروط والإجراءات الخاصة بتأسيس الشركة عند تعديل نظامها ، وذلك في الأحوال التي تحددها اللائحة التنفيذية ، وإذ لم يرد في تلك اللائحة أى تنظيم لتعديل عقد الشركة ، فإن ذلك يدل على أن حكم القانون 159 لسنة 1981 - في خصوص الرسوم المقررة للتصديق على التوقيعات ، وهو وحده دون غيره الذي يسري عند التصديق على عقد تعديل الشركة مثل عقد تأسيسها سواء بسواء ، ذلك أن البين بوضوح من الفقرة الثالثة من المادة 21 السالف ذكرها والتي

تحدد الرسوم المقررة في هذا الشأن أن النص فيها قد ورد بصيغة عامة مطلقة ، دون تفرقة بين عند تأسيس الشركة وعقد تعدليها ، والقول بغير ذلك على أن يقتصر مدلول النص على عقد التأسيس دون عقد التعديل يعتبر تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومه بغير مخصص ، وهو ما لا يجوز باعتبار أن العبرة دائماً بعموم اللفظ لا بخصوص السبب ، ولأن القاضي يتعين عليه أن يلتزم المعنى الواضح للنص الذي وضعه المشرع ، ولو أراد الأخير قصر تقديره للرسوم الواردة في الفقرة الثالثة من المادة 21 المشار إليها على عقد تأسيس الشركة دون عقد تعديلها لأفصح في تلك الفقرة عن ذلك صراحة مثلما ذكر في الفقرة الرابعة من ذات المادة بقصر الإعفاء من رسوم الدمغة ومن رسوم التوثيق والشهر على عقود تأسيس هذه الشركات .

وقد قضت محكمة النقض بأن " حكم القانون 159 لسنة 1981 بشأن الرسوم المقررة للتصديق على التوقيعات . سريانه دون غيره عند التصديق على عقد تعديل الشركة المساهمة . علة ذلك . م3/21 منه . ورودها بصيغة عامة مطلقة دون تفرقة بين عقد تأسيس الشركة المساهمة وعقد تعديليها . قصر مدلول النص على عقد التأسيس دون عقد التعديل تقييداً بمطلق النص وتخصيصاً لعمومه بغير مخصص . عدم جوازه . العبرة بعموم اللفظ لا بخصوص السبب . وجوب التزام القاضي بالمعنى الواضح للنص الذي وضعه المشرع " (الطعن 4253 لسنة 63ق جلسة 2001/6/17)

خامساً : الملزم بأداء رسوم التوثيق والشهر

تنص المادة (25) من القانون رقم 6 لسنة 1991 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " يكون للدولة – ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي أو الغش ، حق امتياز على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم في أى يد تكون " .

وتنص المادة (27) من القانون رقم 6 لسنة 1991 أيضا على أنه " يجور لأمين المكتب المختص بناء على طلب أحد أصحاب الشأن أن يمنحه أجلاً لأداء الرسوم المشار إليها في المادة 25 أو أن يأذن له بأدائها على أقساط لمدة لا تجاوز سنتين ، وإذا تأخر صاحب الشأن في الوفاء بأى قسط بالرغم من إعذاره .... استحق عليه باقي الأقساط ...." .

وعلى ذلك فالملزم بأداء رسوم التوثيق والشهر هو صاحب الشأن طالب الخدمة.

المقصود بعبارة أصحاب الشأن :

وقد قضت محكمة النقض بأن " لما كان الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجيبه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة وكان هذا التعريف يصدق – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هى شهر المحررات المطلوب تسجيلها وكان النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون رقم 70 لسنة 1964 – قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 –

على أنه " إذا استحقت رسوم تكميلية على أى محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها ...." ، يدل على أن المشرع قصد بعبارة (أصحاب الشأن) في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة – وهى شهر المحرر المطلوب تسجيله – الملتزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفا المحرر ، حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء أمر تقدير الرسوم التكميلية – المتظلم منه – الذي اعتبر المطعون ضده الأول – الدائن المرتهن – طرفاً في المحرر شهره متضامناً مع طالب الخدمة وهو المدين الراهن – المطعون ضده الثاني في أداء الرسوم فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه " (الطعن 6026 لسنة 63ق جلسة 2002/1/13) وبأنه " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبيه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة ، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هى شهر المحررات المطلوب تسجيلها ، وكان النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون رقم 70 لسنة 1964 – قبل تعديليها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 والمنطبق على واقعة الدعوى – على أنه " إذا استحقت رسوم تكميلية على أى محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها ...."

، يدل على أن المشرع قصد بعبارة أصحاب الشأن في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة - وهى شهر المحرر المطلوب تسجيله - الملتزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفا المحرر حتى لا يلوم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بإلغاء أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم فيه الذي اعتبر البائع - المطعون ضده - طرفاً في المحرر المطلوب شهره متضامناً مع المشتري في أداء الرسوم فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس " (الطعن 358 لسنة 60ق جلسة 1994/5/10)

وقضت أيضاً محكمة النقض بأن " إلغاء التشريع لا يكون لا بتشريع لاحق ينص على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الوضع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع ، وكان الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبيه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها له السلطة العامة ، وكان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هى شهر المحررات المطلوب تسجيلها ، وكان النص في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقانون رقم 70 لسنة 1964 - قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1996 على أنه " إذا استحقت رسوم تكميلية على أى محرر أو إجراء كان أصحاب الشأن متضامنين في أدائها ....

يدل على أن المشرع قصد بعبارة (أصحاب الشأن) في مفهوم هذه المادة طالبي الخدمة – وهى شهر المحرر المطلوب تسجيله – الملتزمين بأداء الرسم مقابلها وليس المقصود بأصحاب الشأن طرف المحرر حتى لا يلزم من لم يطلب أداء الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته وهو ما يتفق في نتيجته مع ما ورد في المادة 462 من القانون المدني من أحكام بلا تعارض معها أو نسخاً لها " (الطعن 714 لسنة 60ق جلسة 1998/6/27) وبأنه " وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعنان بالوجه الثاني من السببين الأول والثاني والسبب الثالث من أسباب الطعن منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بإلزامها كبائعين بأداء الرسوم التكميلية عن شهر العقد موضوع الدعوى مع أن هذا الرسم لا يلوم به إلا المشترين في عقد البيع باعتبارهم أصحاب الشأن المشار إليهم في المادة 25 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ، ولما كانا هما من البائعين في العقد المشهر فلا إلزام عليهما بأدائه بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه ، وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الرسم بصفة عامة هو مبلغ من النقود تجبيه الدولة جبراً من شخص معين مقابل خدمة تؤديها السلطة العامة ، وإذ كان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هى شهر المحررات المطلوب تسجيلها –

وكان المشتري – وعلى ما جرى به نص المادة 462 من القانون المدني – هو المدين برسوم تسجيل عقد البيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك فإن أصحاب الشأن المنصوص على تضامنهم في المادة 25 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمنطبقة على واقعة النزاع قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 في أداء ما يستحق من رسوم تكميلية على أى محرر أو إجراء ليسوا في عقد البيع إلا المشترين فيه الملتزمين بأداء الرسم باعتبارهم طالبي الخدمة المقرر الرسم مقابلها – وهى شهر المحرر المطلوب تسجيله وليس المقصود بأصحاب الشأن طرفا المحرر حتى لا يلزم من لم يطلب الخدمة بقيمة الرسم المقرر مقابل أدائها وهو ما لا يتفق مع ماهية الرسم وطبيعته . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزم الطاعنين وباقي الخصوم المنضمين بأداء الرسوم المستحق عن المحرر المشهر موضوع التداعي من أنهم البائعين في ذلك العقد ولم يطلبوا شهره ولا يقع عليهم الالتزام بالوفاء به فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذه الأسباب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن 4504 لسنة 69ق جلسة 2001/1/11).

﴿حالات تخفيض الرسوم والإعفاء منها﴾

تنص المادة (32) من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بعد تعديليها بالمادة الثانية من القانون رقم 6 لسنة 1991 على أنه " يخفض الى النصف الرسم النسبي المفروض على بيع العقار المنصوص عليه في هذا القانون لكل من :

أولا : صغار الملاك الذين يشترون أطياناً زراعية لا تجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه بحيث لا تزيد ملكيتهم عن خمسة أفدنة بما في ذلك القدر محل التصرف .

ثانيا : مشترو العقارات المبنية أو أجزاء منها بحيث لا تتعدى قيمة ما يملكونه خمسة آلاف جنيه بما في ذلك القدر محل التصرف .

وتقدر قيمة العقار المشار إليه طبقا للأسس الموضحة في المادة 21 ويخفض الى الربع الرسم النسبي المفروض على قسمة العقار لإنهاء حالة الشيوع في خلال عامين من تاريخ قيام حالة الشيوع أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

ويراعى في تطبيق هذا النص ما تضمنته القوانين الأخرى من تخفيضات " .

وتخفض رسوم الشهر العقاري الى 50% نسبي لجميع التصرفات وذلك طبقا لنص المادة 34 مكرر من القانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل .

وتخفض أيضاً رسوم الشهر العقاري الى 25% نسبي وذلك بالنسبة لعقد القسمة شريطة شهر القسمة خلال سنتين من قيام حالة الشيوع .

وتطبيقاً لنص المادة الثانية من القانون رقم 94 لسنة 1980 تحدد الرسوم النسبية بعد خفضها لـ 50% على هذه الأسس :

1) 6% إذا جاوز قيمة العقار ثلاثون ألف جنيه مصري .

2) 5% إذا لم يجاوز خمسة وعشرون ألف جنيه مصري .

3) 4.5% إذا لم يجاوز عشرون ألف جنيه مصري .

4) 4% إذا لم يجاوز خمسة عشر ألف جنيه مصري .

5) 3.5% إذا لم يجاوز عشرة آلاف جنيه مصري .

6) 3% إذا لم يجاوز سبعة آلاف جنيه مصري .

7) 2.5% إذا لم يجاوز خمسة آلاف جنيه مصري .

8) 2% إذا لم يجاوز ثلاثة آلاف جنيه مصري .

9) 1.5% إذا لم يجاوز ألفان جنيه مصري .

10) نصف % إذا لم يجاوز ألف جنيه مصري .

كيفية تقدير الرسوم في حالة ورود المحرر بغير العملة الرسمية للبلاد :

في هذه الحالة يقدر الرسم بالجنيه المصري على أساس سعر الصرف لكل عملة بتقديم شهادة من البنك تفيد سعر العملة بالجنيه المصري وقت تقديم الطلب للشهر .

﴿ حالات الإعفاء من الرسوم ﴾

أولا : حالات الإعفاء المنصوص عليها في المادة (34) من القانون رقم 70 لسنة 1964 وهى :

(أ) المحررات والإجراءات التي تؤول بمقتضاها ملكية العقارات أو المنقولات أو الحقوق الى الحكومة ، وهذا الإعفاء يسري سواء كانت الملكية قد انتقلت الى الحكومة بمقتضى عقد بيع أو هبة أو انتقلت إليها الملكية باتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أو باتخاذ إجراءات البيع الجبري .

والإعفاء قاصر على المحررات والإجراءات التي تؤول بمقتضاها الملكية الى الحكومة بكافة شخصياتها الاعتبارية العامة ، ومن ثم يمتد هذا الإعفاء ليشمل الوزارات والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية والمؤسسات العامة التي تمتع بالشخصية الاعتبارية العامة دون غيرها من أشخاص القانون الخاص .

وقد أفتى بأن " استظهرت الجمعية العمومية أن الضرائب تفرض بقانون ودون أن الضرائب تفرض بقانون ودون أن تقابلها خدمة ، وأما الرسم فيفرض بقانون أو بناء على قانون نظير خدمة ولا يعفى أحد من أداء الضريبة

أو الرسم إلا في الحالات المحددة حصراً ، فرض المشرع بموجب القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وما يتصل بها من طلبات وإجراءات الرسوم الآتية : ريم مقرر ورسم حفظ ورسم نسبي ، وأعفى المشرع في المادة 34/أ من هذا القانون المحررات والإجراءات التي نؤول بمقتضاها ملكية العقارات أو المنقولات الى الحكومة – المسلم به أن المؤسسات الصحفية لا تعدو أن تكون مؤسسات خاصة تباشر نشاكها كأصل عام في نطاق أحكام القانون الخاص ولا تعد من أشخاص القانون العام ، ومن ثم فلا ينبسط عليها الإعفاء المقرر بالمادة (34/أ) من القانون رقم 70 لسنة 1964 المشار إليه وليس من سند يتاح على موجبه إعفائها من رسوم الشهر المفروضة بهذا القانون ويكون سبق إعفائها منها قد جاء بغير سند صحيح من القانون ولا يحتج بالاستناد إليه في القول بإعفائها من هذه الرسوم في الحالة المفروضة – مؤسسة دار التحرير للطبع والنشر من المؤسسات الصحفية التي تباشر نشاطها في نطاق أحكام القانون الخاص ، ومن ثم فلا ينبسط عليها الإعفاء " (فتوى رقم 10 بتاريخ 1999/1/10 ملف رقم 561/2/37 جلسة 1999/1/6)

(ب) الصور والشهادات والكشوف والملخصات والترجمة للوزارات أو المصالح الحكومية أو لجهة الوقف الخيري .

ج) إشهار الإسلام .

د) الوقف الخيري والبيع وغيره من أسباب الملكية إذا اقترن بوقف العين وفقاً خيرياً والعقود والتصرفات المتعلقة بالوقف الخيري متى كانت لجهة الوقف .

وهذا ويعد الوقف خيرياً إذا كان لجهة من جهات البر التي لا تنقطع وباعث المشرع على هذا الإعفاء هو تشجيع الوقف على وجوه البر .

هـ) الوصية في وجوه البر .

و) جميع التصرفات التي تؤول بمقتضاها الى إحدى الحكومات الأجنبية ملكية عقارات في مصر لاتخاذها دوراً لهيئاتها السياسية أو القنصلية بشرط المعاملة بالمثل .

ز) الحكومات والهيئات الأجنبية بالنسبة الى العقارات التي تتملكها لإقامة منشآت ثقافية عليها بناء على موافقة رئيس الجمهورية وبشرط المعاملة بالمثل .

ح) الحالات المقررة بموجب قوانين خاصة ، أى المحررات التي ينص عليها في القوانين الخاصة بإعفائها من رسوم الشهر العقاري والتوثيق . مثال ذلك عقود تأسيس الشركات المالكة للمشروعات الاستثمارية الخاضعة لقانون استثمار المال العربي والأجنبي .

وقد قضت محكمة النقض بأن " وحيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون في هـ الخطأ في القانون إذ أقام قضاءه على ما ذهب إليه من أن الإعفاء من رسم الدمغة ومن رسوم التوثيق والشهر المنصوص عليه في الفقرة الرابعة من المادة 23 من القانون رقم 43 لسنة 1974 بشأن استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة يقتصر على عقود تأسيس شركات الاستثمار والعقود المرتبطة بتأسيسها خلال سنة من هذا التأسيس ولا يستطيل الى غير ذلك ، في حين أن هذا الإعفاء يمثل عقود تأسيس المشروعات الاستثمارية ذاتها وأيضاً العقود المرتبطة بها سواء كان المستثمر فرداً أو شركة أو فرعاً لشركة أجنبية وإذ خالف الحكم هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه ، وحيث إن هذا النعى في محله ، ذلك أن النص في الفقرة الرابعة من المادة 23 من القانون رقم 43 لسنة 1974 المعدل بالقانون رقم 32 لسنة 1977 بشأن نظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة على أنه " يتعين التصديق على توقيعات الشركاء على العقود بالنسبة لجميع المشروعات أياً كان شكلها القانوني ، وذلك مقابل رسم تصديق مقداره ربع في المائة من قيمة رأسمال المشروع وذلك بحد أقصى مقداره ألف جنيه أو ما يعادله من النقد الأجنبي بحسب الأحوال سواء تم التصديق في مصر أو لدى السلطات المصرية في الخارج ، وتعفى من رسم الدمغة ومن رسوم التوثيق والشهر عقود تأسيس أى من هذه المشروعات وكذلك جميع العقود المرتبطة بالمشروع بما في ذلك عقود القرض والرهن وشراء العقارات والآلات وعقود المقاولة وغيرها

وذلك حتى تمام تنفيذ المشرع ومضى سنة كاملة على تشغيله " ، وفي المادة الأولى منه على أنه " يقصد بالمشروع في تطبيق أحكام هذا القانون كل نشاط يدخل في أى من المجالات المقررة فيه ويوافق عليها مجلي إدارة الهيئة العامة للاستثمار العربي والأجنبي والمناطق الحرة " ، وفي المادة 26 منه على أن " تختص الهيئة بتنفيذ أحكام هذا القانون ولها على الأخص ما يأتي : ...... (2) إعداد قوائم بأنواع النشاط والمشروعات التي يدعى المال العربي ولأجنبي الى الاستثمار فيها ، وتعتمد هذه القوائم من مجلس الوزراء بعد إقرارها من مجلس إدارة الهيئة ، (3) طرح المشروعات للاستثمار العربي والأجنبي وتقديم المشورة بشأنها ، (4) دراسة الطلبات المقدمة من المستثمرين وعرض نتائج الدراسة على مجلس إدارة الهيئة للبت فيه " ، وفي المادة 17 من اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادي رقم 375 لسنة 1977 على أنه " على شركات الاستثمار التي تقوم بتكوين وإدارة مشروعات استثمارية في حدود مجالات الاستثمار المعتمدة أن تقدم - بعد موافقة الهيئة على إقامتها - طلباً مستقلاً عن كل مشروع استثماري تعتزم القيام به أو المشاركة فيه بأى شكل من الأشكال كشرط للتمتع بأحكام القانون ، وفي المادة 19 منها على أن " تقدم الطلبات الخاصة بإقامة مشروعات جديدة أو التوسع في مشروعات قائمة الى الهيئة على النماذج المعدة لذلك والتي تتضمن بصفة أساسية البيانات الآتية : (أ) بيانات عن مقدم الطلب والشركاء في المشروع وخبراتهم ومصادر الاستعلام عنهم . (ب) بيانات تفصيلية عن المشروع المراد إقامته .....

(ج) ويجوز للهيئة أن تطلب من المستثمرين تقديم دراسة مبدئية لجدوى المشروع ، ويعد جهاز الهيئة تقريراً عن المشروع متضمناً رأى الجهة المعنية ، وفي الفقرة الأخيرة من المادة 36 من ذات اللائحة التنفيذية على أن " تعفى جميع العقود المرتبطة بالمشروعات الموافق عليها من الهيئة ، سواء كانت فردية أو مشتركة أو فروع شركات أجنبية بما في ذلك عقود القرض والرهن وشراء العقارات والآلات وعقود المقاولة وغيرها من رسوم الدمغة ورسوم التوثيق والتصديق والشهر ، ذلك حتى تمام تنفيذ المشروع ومضى سنة كاملة على تشغيله وتصدر الهيئة شهادة بمدى ارتباط العقود المشار إليها بالمشروعات وتحديد تاريخ بدء تشغيل المشروع " - كل ذلك - يدل على أن الإعفاء من رسم الدمغة ومن رسوم الشهر والتوثيق تطبيقاً لنص الفقرة الرابعة من المادة 23 من القانون رقم 43 لسنة 1974 بشأن استثمار المال العربي والأجنبي المعدل لا يقتصر على عقود تأسيس الشركات المالكة للمشروعات الاستثمارية والعقود المرتبطة بها سواء كان صاحبها فرداً أو شركة أو فرعاً أو كان يملكه مشروعاً واحداً أو أكثر من مشروع . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه - برفض دعوى الطاعنة على أن ذلك الإعفاء يقتصر على عقد تأسيس الشركة الطاعنة والعقود المرتبطة به وهو ما لا ينطبق على المحرر موضوع التداعي إذ أن محله لا يعتبر مرتبطاً بالمشروع وغير لازم لسير وتشغيل وتنفيذ المشروع ولأن شراء أرض للبناء أو عقار لإعادة بنائه لا يتمتع بهذه الميزة ...

. وحجب الحكم نفسه بذلك عن بحث ما إذا كان العقد موضوع النزاع مرتبطاً بعقد تأسيس أحد المشروعات الداخلة في حالات الاستثمار المعتمدة من مجلس الوزراء والتي تستوجب تطبيق ما كفلته المادة الثانية من اتفاقية تأسيس الشركة الطاعنة من تمتعها بكافة المزايا والإعفاءات المقررة في القانون المشار إليه فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن 2228 لسنة 59ق جلسة 1995/12/3)

ثانيا : حالة الإعفاء المنصوص عليها بالمادة (34 مكرر) المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 والمستبدلة بالقانون رقم 224 لسنة 1996

أوردت المادة (34 مكرر) المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 حالة أخرى للإعفاء من الرسوم النسبية حيث نصت على أنه " يخفض الى النصف الرسم النسبي المستحق على المحررات الخاصة بطلبات الشهر القائمة وقت العمل بهذا القانون وتلك التي تقدم طلبات شهرها خلال ثلاث سنوات من التاريخ المذكور ، فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تعفى هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها ..." .

ومفاد الفقرة الثانية من نص المادة (34 مكرر) المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 أنه يعفى من الرسم النسبي شهر التصرفات السابقة على المحرر المطلوب شهره وقت العمل بهذا القانون وخلال ثلاث سنوات من تاريخ العمل به في 1991/3/14 ويجوز طبقاً لنص المادة 34 مكرر في فقرتها الأخيرة - يجوز مد العمل بحكم الفقرة السابقة في شأن المحررات التي تقدم طلباتها بعد انقضاء التاريخ المحدد في هذه الفقرة ، لمدة أو لمدد أخرى يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهورية" (المستشار / عبد الرحيم علي محمد ، مرجع سابق وانظر كتاب تعليمات الشهر العقاري والقوانين الملحقة به) .

والملاحظ أن المادة (34 مكرر) من القانون رقم 6 لسنة 1991 قد تم استبدالها بنص المادة الأولى من القانون رقم 224 لسنة 1996 وأصبح نصها كالآتي " يخفض الى النصف الرسم النسبي المستحق على المحررات الخاصة بطلبات الشهر ، فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تعفى هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها "

وعلى ذلك فالمشرع قد أعفى شهر التصرفات السابقة - على المحرر المطلوب شهره - من الرسوم النسبية بصفة مطلقة ودون التقيد بتقديم طلبات الشهر خلال مدة معينة كما كان هو الحال في ظل العمل بالمادة 34 مكرر من القانون رقم 6 لسنة 1991 قبل استبدالها بالقانون الحالي مستهدفاً من ذلك تشجيع أصحاب الشأن على شهر المحررات .

وقد أفتى بأن " اعتبار عقد القسمة من المحررات المشار إليها في نص المادة 34 مكرر من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 يعفى بموجبه ما سبقه من تصرفات لم تشهر محرراتها من الرسوم النسبية – أساس ذلك – أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله ، ومن بينها البيع يجب شهرها بطريق التسجيل ، وكذلك الحال بالنسبة للتصرفات المقررة لحق من الحقوق ، ومن بينها عقد القسمة بما يحققه من إفراز نصيب كل شريك مشتاع في العقار ويترتب على عدم تسجيل النوع الأول من التصرفات أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم بينما يترتب على عدم تسجيل النوع الثاني منها أن الحقوق محلها لا تكون حجية على الغير وتجري عملية التسجيل بعد استيفاء الإجراءات المرسومة وأداء الرسم النسبي المقرر قانوناً – استظهار الجمعية العمومية أن المشرع حثاً للأشخاص وتشجيعاً لهم على المسارعة الى تسجيل تلك التصرفات التزاماً بأحكام القانون رقم 114 بطلبات الشهر القائمة في 1991/3/14 تاريخ العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 أو تلك التي تقدم طلبات شهرها خلال ثلاث سنوات تبدأ من هذا التاريخ الى النصف

وكذلك أعفى ما لم يكن قد جرى شهر محرراته من التصرفات السابقة على التصرفات محل المحررات المذكورة أولاً من الرسم النسبي المستحق - مناط التمتع بالإعفاء هو أسبقية التصرف المعفى على التصرف محل المحرر المطلوب شهره وهو ما يتحقق بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول على التصرف في تاريخ سابق وتقرير ذلك يختلف من حالة الى أخرى حسب ظروفها وملابساتها دون أن يكون هناك وجه لاشتراط ثبوت تاريخ هذا التصرف كشرط للاستفادة من الإعفاء ، إزاء عموم نص المادة 34 مكرر المشار إليها وإطلاقها وطالما ثبتت الأسبقية في انعقاد العقد فإن إفراغه في ذات المحرر محل طلب الشهر لا يحل وجريان الإعفاء من الرسم بالإضافة الى أنه لا وجه لتعليق التمتع بالإعفاء على ثبوت تناسب معين بين مقدار الرسم النسبي المستحق على التصرف السابق ، ومقدار الرسم النسبي المخفض . لما في هذا القول من تقييد للنص بلا مسوغ قانوني ، ولا يغيب عن البال أن الأمر يتعلق برسم يستحق لقاء خدمة معنية وليس ضريبة ينفصل الالتزام بها عن الاستفادة من خدمة محددة - الحاصل أن عقد قسمة العقار بحسبانها من التصرفات واجبة الشهر طبقاً للقانون رقم 114 لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري إنما تندرج المحررات المتضمنة لها أو المفرغة بها في عداد المحررات المشار إليها بصدر المادة 34 مكرر سالفة البيان ، ومن ثم ينبسط إليها حكم تخفيض الرسم النسبي المستحق

وفقاً للمادة ذاتها والحاصل أيضاً أن العقار الذي وردت عليه تلك القسمة إذا كان قد آل الى المتقاسمين بطريقة الشراء أو بغير ذلك من التصرفات فإن واقعة بيعه لهم تعد بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول في شأنها في تاريخ سابق على الاتفاق بين المشترين على القسمة تصرفاً سابقاً يستظل بحكم الإعفاء من الرسم النسبي إعمالاً لصريح حكم المادة المذكورة فيما تشترطه من لزوم أسبقية التصرفات السابقة ، وعلى النقيض من ذلك ينأى التصرف المعاصر للإنفاق على قسمة العقار محل التصرف عن نطاق ذلك الإعفاء " (فتوى رقم 808 بتاريخ 1995/11/8 ، ملف رقم 516/2/37 ، جلسة 1995/11/1)

﴿طريقة تقدير رسوم الشهر العقاري والتظلم منه﴾

المشرع بإصداره القانون رقم 6 لسنة 1991 متضمناً فيما تضمنه تعديل بعض أحكام قانون ر سوم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 قد ألغى نظام التحري واعتنق نظام تحديد قيم الأموال محل الشهر على نحو ثابت وفقاً لأسس حددها القانون أو أحال فيها الى جداول يصدر بها قرار من وزير العدل وقد جرى تعديل المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر المشار إليه الى أن " يكون للدولة ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي أو الغش حق امتياز على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم في أى يد تكون " ، فاقتصر أمر اقتضاء ما لم يؤد من رسوم على حالتى الخطأ المادي والغش فقط ويصدر بتقديرها هاتين الحالتين أمر وفقاً لنص المادة 26 من ذات القانون والمعدلة بدورها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 سالف الذكر على أن أكثر ما يبرز فيه الخطأ المادي هو الخطأ الحسابي أما الغش فهو الفعل العمدي الذي يتوخى به مرتكبه أن يعم على صاحب الشأن إدراك الحقيقة التي بنى عليها قراراه سواء كانت هذه الحقيقة أمراً واقعاً أو أمر قانون وهو إذ يقع فإنه يفسد التصرف ويجيز للمصلحة بناء على ذلك أن تتخذ إجراءاتها للتوصل الى حقيقة ما هو مستحق وفقاً لأحكام القانون وتطالب به باعتباره ما لم يؤد .

وتنص المادة (26) من القانون رقم 6 لسنة 1991 بتعديل القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه :

" يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أداؤها والمشار إليها في المادة السابقة أمر التقدير من أمين المكتب المختص ، ويعلن هذا الأمر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد محضر الملزم بأداء الرسم أو لطالب الإجراء حسب الأحوال" .

وعلى ذلك فأمر تقدير رسوم التوثيق والشهر هو الأمر الذي يصدره أمين مكتب الشهر العقاري المختص بتقدير ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي أو الغش .

بيانات أمر تقدير رسوم التوثيق والشهر :

لا يوجد شكل معين لأمر التقدير وإن كان العمل قد جرى على صدوره في صورة نموذج مطبوع يحتوي على بيان رقم المطالبة واسم مصدره ، وبيانات المحرر المشهر من حيث ما إذا كان الطلب أو المحرر يتعلق بالشهر أم التوثيق أو التصديق ، ورقم الشهر أو التوثيق أو محضر التصديق حسب الأحوال ، وتاريخه واسم مكتب الشهر أو التوثيق أو مأمورية التوثيق المختصة ، واسم من صدر لصالحه المحرر أو الطلب ، واسم من صدر المحرر ضده ، وكذا بيان الرسم الواجب الأداء (مقرر ، تصوير ، حفظ ، نسبي ، رسم الأمر وصدوره ، وجملة الرسم المطلوب) وكذا اسم من صدر ضده أمر التقدير محل إقامته .

ويحرر بظهر أمر التقدير محضر إعلان الأمر عن طريق المحضرين ، وما يتطلبه ذلك إعلان الأوراق القضائية من بيان تاريخ الإعلان واسم الطالب ومحل إقامته ، واسم المحضر القائم بالإعلان والمحكمة التابعة لها واسم المدين الصادر ضده الأمر ومحل إقامته ، وكذا بيان المبلغ الصادر به أمر التقدير وتكليف المدين (الصادر ضده الأمر) بدفع المبلغ المذكور . (المستشار / عبد الرحيم محمد علي ، مرجع سابق)

المختص بإصدار أمر تقدير الرسوم التكميلية :

يصدر أمر تقدير الرسوم التكميلية الخاص بالشهر العقاري من أمين مكتب الشهر العقاري المختص . أما بالنسبة لأمر تقدير الرسوم القضائية يصدر بناء على طلب قلم الكتاب التابع للمحكمة التي أصدرت الحكم .

ميعاد التظلم من أمر تقدير الرسوم :

يكون التظلم في أمر تقدير الرسوم القضائية خلال ثمانية أيام من تاريخ إعلان الأمر إذا كانت المنازعة في مقدار الرسم المستحق ، وطبقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات إذا كان التظلم في أساس الالتزام ، أما ميعاد التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من أمبن مكتب الشهر العقاري ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان .

الإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري يتعين أن يكون بنسخة رسمية من الأمر ذاته الصادر من أمين مكتب الشهر العقاري المختص متضمناً بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحرر المستحق عنه هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملزمين بها :

وقد قضت محكمة النقض بأن " يختلف أمر تقدير الرسوم عن التكليف بالدفع الذي يرسله أمين المكتب المختص الى المدين بتكليفه بسداد مبلغ الرسوم ، ذلك أن هذا التكليف لا يتضمن البيانات الأساسية الواردة بأمر التقدير ، ومن ثم فإنه ولئن كان يجوز للمدين رفع دعوى ببراءة ذمته من الرسوم المستحقة – بناء على إخطاره بهذا التكليف – إلا أن ذلك لا يعتبر إعلاناً يبدأ به ميعاد التظلم المنصوص عليه بالمادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر إذ أن ميعاد التظلم يبدأ من تاريخ إعلان أمر التقدير بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة إذ أن قضاء النقض قد جرى على أن " الإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري يتعين أن يكون بنسخة رسمية من الأمر ذاته الصادر من أمين مكتب الشهر العقاري المختص متضمناً بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحرر المستحقة عن هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملزمين بها ، وإذ كان الثابت من الأوراق أن المطالبة التي وجهها الطاعن الى المطعون ضده مصحوبة بعلم الوصول بتاريخ 1984/9/27 لا تحوي نسخة أمر تقدير الرسوم الصادر من أمين المكتب المختص مشتملاً على بياناته آنفة البيان ، ومن ثم فإن هذه المطالبة بمجردها لا يصح في القانون اعتبارها إعلاناً بأمر التقدير يبدأ من تاريخ حصوله سريان ميعاد التظلم

مما يكون معه الدفع المبدي من الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بعدم قبول التظلم شكلاً لرفعه بعد الميعاد استناداً الى تاريخ الإخطار بتلك المطالبة هو دفع ظاهر الفساد في القانون ، فلا يعيب الحكم المطعون فيه إن هو أغفل تضمين أسبابه رداً صريحاً عليه واكتفى بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بقبول التظلم شكلاً الأمر الذي يكون معه النعى في هذا الصدد على غير أساس " (الطعن 2421 لسنة 58ق جلسة 1990/3/29)

المحكمة المختصة بنظر التظلم :

إذا كانت المحكمة التي أصدرت الأمر هى المختصة بنظر المعارضة في أمر تقدير الرسوم القضائية ، إلا أن المحكمة المختصة بنظر التظلم في أمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من أمين مكتب الشهر العقاري هى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرة اختصاصها المكتب الذي أصدر الأمر .

طريقة رفع التظلم :

بالنسبة لأمر تقدير الرسوم القضائية تكون المعارضة فيه إما أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم كتاب المحكمة التي أصدرت الأمر هذا إذا كانت المنازعة في مقدار الرسوم عملاً بنص المادة 17 من القانون رقم 90 لسنة 1944 بشأن الرسوم القضائية . أما إذا كانت المنازعة في أساس الالتزام بالرسم ومداه والوفاء به فإن رفع المنازعة يكون بسلوك إجراءات المرافعات العادية .

أما بالنسبة لأمر تقدير الرسوم التكميلية الصادر من مصلحة الشهر العقاري فإنه ولئن كان النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 بشأن رسوم التوثيق والشهر قد جاء صريحاً في أن التظلم قد يكون إما أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير وإما بتقرير في قلم الكتاب – أيا كانت طبيعة المنازعة – إلا أن محكمة النقض بهيئتها العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية أجازت رفع التظلم بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى وفقاً لقانون المرافعات باعتبار أن المتظلم قد اختار الطريق الأصعب وترك الطريق الأسهل وذلك في الطعن رقم 580 لسنة 60ق جلسة 1995/6/26 . (المستشار / عبد الرحيم علي محمد ، مرجع سابق)

وعلى ذلك فإن التظلم من أمر تقدير رسوم التوثيق والشهر يكون إما أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير وإما بتقرير بقلم الكتاب وإما بصحيفة دعوى بالإجراءات المعتادة أياً كانت طبيعة المنازعة . (المرجع السابق)

أوامر تقدير أتعاب الخبراء ومصاريفهم لا تعدو أن تكون من الأوامر على العرائض :

وقد قضت محكمة النقض بأن " أوامر تقدير أتعاب الخبراء ومصاريفهم طبقاً لنص المادة 247 من قانون المرافعات السابق لا تعدو أن تكون من الأوامر على العرائض ولم يرد بالمواد 247-252 من ذات القانون الخاصة بتقدير أتعاب الخبراء ومصاريفهم والتظلم منها نص خاص يمنع من الطعن في الحكم العرائض الواردة في الباب الحادي عشر من قانون المرافعات السابق ، وإذ تقضي المادة 2/375 الواردة في الباب الحادي عشر بأن يحكم القاضي في التظلم على وجه السرعة فقد أفاد هذا النص بجواز الطعن في الأحكام الصادرة من الأوامر على العرائض بجميع الطرق المقررة في القانون وذلك بصفة عامة ما لم يرد نص خاص يمنع من الطعن " (الطعن 474 لسنة 36ق جلسة 1971/6/1)

أطراف الخصومة في أمر تقدير رسوم الشهر العقاري :

أطراف الخصومة في أمر تقدير رسوم الشهر العقاري والتوثيق هما مصلحة الشهر العقاري والصادر ضده الأمر .

كيفية التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري والتوثيق :

يكون التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري والتوثيق بتقرير بقلم الكتاب أو أمام المحضر عن الإعلان أو بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى .

ميعاد استئناف الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم :

يخضع ميعاد استئناف الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير رسوم الشهر العقاري والتوثيق للقاعدة العامة والمنصوص عليها في قانون المرافعات .

﴿حالات استصدار أمر التقدير﴾

تنص المادة (25) من القانون رقم 6 لسنة 1991 على أنه :

" يكون للدولة – ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي أو الغش – حق امتياز على الأموال محل التصرف ، وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم في أى يد تكون .

كما تنص المادة (26) من القانون رقم 6 لسنة 1991 على أنه :

" يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أداؤها والمشار إليها في المادة السابقة أمر تقدير من أمين المكتب المختص ....." .

واستتباعاً لإلغاء نظام التحري ، فقد جرى تعديل المادة 25 ليقتصر حكمها على ما لم يؤد من رسوم فقط نتيجة الخطأ المادي أو الغش ، بعد أن كان القانون القائم يتوسع في تحديده مفهوم ما لم يؤد من رسوم ليشمل الرسم التكميلية . (المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 6 لسنة 1991)

وقد قضت محكمة النقض بأن " المشرع بعد أن ألغى نظام التحري الذي كان معمولاً به في ظل القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بالقانون رقم 6 لسنة 1991 أخذ بنظام تحديد قيم الأموال موضوع المحررات على نحو ثابت وفقاً لأسس وقواعد ثابتة حددها هو أو أحال في شأنها الى جداول يصدر بها قرار من وزير العدل وذلك قطعاً لدابر المنازعات بين جهة الشهر العقاري ، وذوي الشأن بحيث تقتصر المطالبة اللاحقة لعملية الشهر على ما لم يؤد من الرسوم نتيجة غش أو خطأ ...." (الطعن 2136 لسنة 71ق جلسة 2002/5/28)

المقصود بالخطأ المادي :

هو الخطأ الحسابي الذي يقع على المحرر المراد شهره أو توثيقه .

وقد قضت محكمة النقض بأن " لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف بتجاوز مكتب الشهر العقاري لسلطاته بإصداره أمر التقدير المتظلم منه متضمناً رسوماً تكميلية على المحرر الذي تم شهره في ظل القانون رقم 70 لسنة 1964 بعد تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 دون أن تتوافر حالة من حالتى الخطأ المادي أو الغش مما لا يجوز معه إصداره مثل هذا الأمر فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن هذا الدفاع وأيد الحكم الصادر برفض التظلم دون أن يعرض له ويناقشه ويرد عليه مع أنه دفاع جوهري من شأنه إن صح يغير وجه الرأى في الدعوى يكون قاصراً بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حادة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن 4585 لسنة 69ق جلسة 2001/2/15)

المقصود بالغش :

يقصد بالغش الفعل العمدي الذي يتوخى به مرتكبه أن يغم على صاحب الشأن إدراك الحقيقة التي يبني عليها قراره ، سواء كانت هذه الحقيقة أمر واقع أم أمر قانون ، وهو غش يتصور ارتكابه من الموظف العام أو من عموم الأفراد ، وهو إذ يقع يفسد التصرف ويجيز للمصلحة بناء على ذلك أن تتخذ إجراءاتها للتوصل الى حقيقة ما هو مستحق وفقاً لأحكام هذا القانون . (المذكرة الإيضاحية)

وقد قضت محكمة النقض بأن " المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن كل طلب أو وجه دفاع يدلي به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى في الدعوى ، يجب على محكمة الموضوع أن تجيب عليه في أسباب الحكم . لما كان ذلك ، وكان المشرع بإصداره القانون رقم 6 لسنة 1991 متضمناً فيما تضمنه تعديل بعض أحكام قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 قد ألغى التحري واعتنق نظام تحديد قيمة الأموال محل الشهر على نحو ثابت وفقاً لأسس حددها القانون أو أحال فيها الى جداول يصدر بها قرار من وزير العدل وقد جرى تعديل المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر المشار إليه الى أن " يكون للدولة ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي أو الغش حق امتياز على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم في أى يد تكون " ، فاقتصر أمر اقتضاء ما لم يؤد من رسوم على حالتى الخطأ المادي والغش فقط ويصدر بتقديرها في هاتين الحالتين أمر وفقاً لنص المادة 26 من ذات القانون والمعدلة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 سالف الذكر على أن أكثر ما يبرز فيه الخطأ المادي هو الخطأ الحسابي . أما الغش فهو الفعل العمدي الذي يتوخى به مرتكبه أن يغم على صاحب الشأن إدراك الحقيقة التي بنى عليها قراره سواء كانت هذه الحقيقية أمراً واقعاً أو أمر قانون وهو إذ يقع فإنه يفسد التصرف ويجيز للمصلحة بناء على ذلك أن تتخذ إجراءاتها للتوصل الى حقيقة ما هو مستحق وفقاً لأحكام القانون وتطالب به باعتباره ما لم يؤد ،

وكان الثابت في الدعوى أن الطاعن تمسك أمام محكمة أول درجة بتجاوز مكتب الشهر العقاري لسلطاته بإصدار أمر التقدير المتظلم منه متضمناً رسوماً تكميلية على المحرر الذي تم شهره في ظل القانون رقم 70 لسنة 1964 بعد تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 دون أن تتوافر حالة من حالتى الخطأ المادي أو الغش مما لا يجوز معه إصدار مثل هذا الأمر ، مستدلاً على ذلك بما أسفرت عنه المعاينة التي أجراها المكتب الهندسي بالشهر العقاري في 1989/7/3 والمشار إليها في المحرر المشهر من مطابقة وصف العين موضوع ذلك المحرر لما هو مدون به من أنها أرض فضاء ، وكان المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن من شأن الأثر الناقل للاستئناف أن يجعل أوده الدفاع السابق إبداؤها من المستأنف عليه أمام محكمة أول درجة مطروحة بقوة القانون على محكمة الدرجة الثانية بغير حاجة الى إعادة ترديدها أمامها مادام لم يثبت تنازله عنها ، وهو ما لا وجه لافتراضه ، وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لذلك الدفاع ولم يعن ببحثه وتحقيقه أو الرد عليه حال أنه دفاع جوهري من شأنه – إن صح – أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن " (الطعن 4027 لسنة 70ق جلسة 2001/12/26)

ما لا يعتبر غشاً أو خطأً مادياً :

فقد قضت محكمة النقض بأن " وحيث إن الوقائع تتحصل – على نحو ما بين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – في أن مكتب الشهر العقاري بالجيزة أصدر أمراً بتقدير مبلغ 24201.100 قيمة رسوم تكميلية مستحقة على الطاعن عن المحرر المشهر رقم 2955 لسنة 1992 تظلم الأخير من هذا الأمر بتقرير في قلم كتاب المحكمة وقيد برقم 819 لسنة 1997 مدني الجيزة الابتدائية طالباً الحكم بإلغائه استناداً الى أن التقدير جاء مخالفاً للقانون ، أجابت محكمة أول درجة الطاعن الى طلباته بحكم استأنفه المطعون ضدهما " (بصفتيهما) بالاستئناف رقم 2040 لسنة 115ق القاهرة وفيه حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وتأييد أمر التقدير المتظلم منه طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم ، وحيث إن الطعن أقيم على خمسة أسباب ينهى بها الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون مع الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب وذلك حين أقام قضاءه بتأييد أمر تقدير الرسوم التكميلية المتظلم منه على ما لاحظه مكتب الشهر العقاري من أن الثمن المدون في العقد يختلف عن الثمن الحقيقي للعقار بالنظر الى وقوع الأرض موضوع المحرر المشهر داخل كردون المدينة بما يدخل هذا الفرق في نطاق الحالتين المنصوص عليهما في المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر رقم 70 لسنة 1964 بعد تعديليها بالقانون رقم 6 لسنة 1991

وهما الخطأ المادي في تقدير الرسوم والغش بما يسمح بصدور أمر بالرسوم التكميلية وإذ لم يبين الحكم المطعون فيه مصدر عقيدته في هذا الشأن والدليل عليه فإنه يكون مشوباً بالفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب فضلاً عن مخالفة القانون بما يعيبه ويستوجب نقضه ، وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أن المشرع بإصداره القانون رقم 6 لسنة 1991 متضمناً فيما تضمنه تعديل بعض أحكام قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 ارتأى في هذا التعديل إلغاء نظام التحري والذي كان يجيز لمصلحة الشهر والتوثيق - بعد إتمام الشهر أن تجري تحرياتها للتعرف على القيمة الحقيقية للأموال موضوع المحررات المشهرة حتى إذا ما أسفرت هذه التحريات عن تقدير لهذه القيمة بأكثر مما تضمنه المحرر فإنها تطالب بفروق الرسوم المستحقة بما كان يخلق قلقاً لدى أصحاب الشأن في معرفة ما هو مستحق عليهم من رسوم عند أدائها فاتجه بهذا التعديل الى اعتناق نظام تحديد قيم هذه الأموال على نحو ثابت وفقاً لأسس حددها القانون أو أحال فيها الى جداول يصدر بها قرار من وزير العدل وتنفي معها المطالبة اللاحقة لعملية الشهر واستتباعاً لإلغاء نظام التحري آنف البيان فقد جرى تعديل المادة 25 من قانون رسوم التوثيق والشهر المشار إليه الى أن " يكون للدولة - ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي أو الغش - حق امتياز على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد تلك الرسوم في أى يد تكون " ، فاقتصر أمر اقتضاء

ما لم يؤد من رسوم في حالتى الخطأ المادي والغش فقط فيصدر بتقديرها في هاتين الحالتين أمر وفقا للمادة 26 من ذات القانون - والمعدلة بدورها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 سالف الذكر - على أن أكثر ما يبرز من مفهوم الخطأ المادي هو في الخطأ الحسابي . أما الغش فهو على ما أفصحت عند المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 6 لسنة 1991 - الفعل العمدي الذي يتوخى به مرتكبه أن يغم على صاحب الشأن إدراك الحقيقة التي يبني عليها قراراه سواء كانت هذه الحقيقة أمر واقع أو أمر قانون وهو إذ يقع فإنه يفسد التصرف ويجيز للمصلحة بناء على ذلك أن تتخذ إجراءاتها للتوصل الى حقيقة ما هو مستحق وفقاً لأحكام القانون وتطالب به باعتباره ما لا لم يؤد . لما كان ذلك ، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها الى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو الى عدم فهم الواقعة التي ثبتت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي ثبتت لديها . لما كان ما تقدم ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وتأييد أمر التقدير المتظلم منه على ما قرره

" أنه لما لاحظه مكتب شهر عقاري الجيزة من أن الثمن بالعقد والذي تك تحصيل الرسم النسبي مؤقتاً على أساسه ليس هو الثمن الحقيقي للعقار محل التصرف وأن هناك فرقاً في سعر المتر المربع منه لأن الأرض محل التصرف المشهر داخل كردون مدينة الجيزة وهناك فرق سعر قدره ألفى جنيه في ثمن المتر المربع بين الثمن المدون بالعقد والثمن الحقيقي ولذلك فقد قدر الرسم النسبي وفقاً للثمن الحقيقي وطلب من المستأنف ضده (الطاعن) باعتباره الملزم بأداء الرسوم بسداد فرق الرسم النسبي أى الرسوم التكميلية وهو يعتبر داخلاً في نطاق الحالتين التي نصت عليهما المادة 25 من قانون الرسوم رقم 6 لسنة 1991 ....." ، فإن هذا الذي قرره الحكم لا يوضح مقومات اقتناع المحكمة بالذي انتهت إليه بشأن توافر الغش أو الخطأ المادي بالمثول أنف البيان والذي يبرر صدور أمر برسوم أخرى باعتبارها مالا لم يؤد ودون أن يبين فيه على أى أساس كونت المحكمة عقيدتها فيما أقمت عليه قضاءها بل هو أمور افتراضها الحكم افتراضاً دون أن يقدم عليها الدليل أو يكشف عن المصدر الذي استقاها منه الأمر الذي يجعله متسماً بعدم السلامة في الاستنباط والفساد في الاستدلال مع القصور في التسبيب بما يعيبه ووجب نقضه " (الطعن 2642 لسنة 68ق جلسة 1999/5/20)

﴿المحكمة المختصة بنظر التظلم﴾

وتنص المادة (26) من القانون رقم 6 لسنة 1991 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه :

" ..... يرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر " .

وعلى ذلك فالمحكمة المختصة بنظر التظلم من أمر تقدير التوثيق والشهر هى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر أياً كان موضوع التظلم وأياً كانت طبيعة المنازعة حتى ولو صدر بأمر التقدير قرار إداري .

وقد قضت محكمة النقض بأن " التظلم من أمر تقدير رسوم التوثيق والشهر تختص به المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر أياً كان موضوع التظلم وأياً كانت طبيعة المنازعة حتى ولو صدر بأمر التقدير قرار إداري ، حيث قضت محكمة النقض بأنه " وحيث أن الطعن أقيم على سببين تنعى الطاعنة بالسبب الثاني منهما على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون وفي بيان ذلك تقول أن أمر تقدير الرسوم التكميلية عن المحرر المشهر برقم 2280 لسنة 1990 توثيق الجيزة إذ صدر به القرار الإداري 2203 لسنة 1995 من مصلحة الشهر العقاري فإن الاختصاص بنظر المنازعة فيه ينعقد بالتالي للقضاء الإداري وإذا فصل الحكم في هذا النزاع متجاوزاً حدود ولايته فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه ،

وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بعد استبدالها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أن " يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أداؤها والمشار إليها في المادة السابقة أمر تقدير من أمين المكتب المختص ويعلن هذا الأمر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد محضر للملزم بأداء الرسم أو لطالب الإجراء حسب الأحوال ويجوز لذوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو تقرير في قلم الكتاب ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب " ، يدل على أن المشرع جعل الاختصاص بنظر التظلم بأمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة على المحررات المشهرة – وسواء تم التظلم أمام المحضر عند الإعلان بأمر التقدير أو بالتقرير في قلم الكتاب ، وأياً كانت طبيعة المنازعة سواء انصبت على مقدار الرسوم أو تنازلت أساس الالتزام بها – يكون معقوداً للقضاء العادي دون جهة القضاء الإداري ، وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس " (الطعن 1090 لسنة 70ق جلسة 2001/6/26) وبأنه " أمر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة للشهر العقاري .... وجوب رفع التظلم بتقرير في قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها مكتب الشهر العقاري الذي أصدر الأمر في كافة الأحوال...." (الطعن 512 لسنة 58ق جلسة 1990/6/7)

وعلى ذلك فاختصاص المحكمة الابتدائية بنظر التظلم اختصاصاً متعلق بالنظام العام الذي يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها :

وقد قضت محكمة النقض بأن " الاختصاص بسبب نوع الدعوى وقيمتها من النظام العام " (الطعن 1126 لسنة 53ق جلسة 1987/6/30)

ميعاد رفع التظلم :

ثلاثون يوماً من تاريخ الإعلان وذلك تطبيقاً لما انتظمته المادة 26 من القانون رقم 6 لسنة 1991 والتي تنص على أن " ..... ويعلن هذا الأمر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد محضر للملوم بأداء الرسم أو لطالب الإجراء حسب الأحوال ، ويجوز لذوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائيا ...." .

وإذا انقضى هذا الميعاد وهو الثلاثون يوماً أصبح أمر التقدير نهائياً .

ويضاف الى ميعاد الثلاثين يوماً ميعاد مسافة تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات .

ويبدأ ميعاد التظلم من تاريخ إعلان أمر التقدير إعلاناً قانونياً صحيحاً :

وقد قضت محكمة النقض بأن " النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " ..... يدل على أن الإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية للشهر العقاري يتعين أن يكون بنسخة رسمية من الأمر ذاته الصادر من أمين مكتب الشهر العقاري المختص متضمناً بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحرر المستحقة عنه هذه الرسوم

وتعيين الأشخاص الملزمين بها ، وإذ كان الثابت من الأوراق أن المطالبة التي وجهها الطاعن الى المطعون ضده مصحوبة بعلم الوصول بتاريخ 27 سبتمبر سنة 1984 لا تحوي نسخة أمر تقدير الرسوم الصادر من أمين المكتب المختص مشتملاً على بياناته آنفة البيان ، ومن ثم فإن هذه المطالبة بمجردها لا يصح في القانون اعتبارها إعلاناً بأمر التقدير يبدأ من تاريخ حصوله سريان ميعاد التظلم مما يكون معه الدفع المبدي من الطاعنين أمام محكمة الاستئناف بعدم قبول التظلم شكلاً لرفعه بعد الميعاد استناداً الى تاريخ الإخطار بتلك المطالبة هو دفع ظاهر الفساد في القانون فلا يعيب الحكم المطعون فيه إن هو أغفل تضمين أسبابه رداً صريحاً عليه واكتفى بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بقبول التظلم شكلاً ، الأمر الذي يكون معه النعى في هذا الصدد على غير أساس " (الطعن 3421 لسنة 58ق جلسة 1990/3/29)

ويجب مراعاة الأسس والقواعد التي حددها القانون للإعلان وبالتالي لا يجوز الإعلان مباشرة في مواجهة النيابة إلا بعد مراعاة القواعد العامة في قانون المرافعات :

وقد قضت محكمة النقض بأن " وحيث أن الطاعنة تنعى بالوجه الثاني من السبب الأول على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك تقول أن الحكم قضى بسقوط حقها في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية محتسباً ميعاد التظلم من تاريخ إعلان الأمر الحاصل في 1995/9/24

رغم أن الإعلان تم باطلاً لإجرائه في مواجهة النيابة دون أن تسبقه تحريات عن محل إقامتها مما يعيبه ويستوجب نقضه ، وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أنه لما كانت الغاية من إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية هو فتح باب التظلم منه وقطع التقادم .....، وكان مناط قيام هذا الأثر على الإعلان كإجراء قانوني هو مطابقته أصلاً لما اشترطه القانون به ، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة – إن الإعلان في النيابة العامة إنما أجازه القانون على سبيل الاستثناء ، ولا يصح اللجوء إليه إلا إذا قام المعلن إليه بالتحريات الكافية الدقيقة التي تلزم كل باحث مجد نزيه حسن النية للتقصي عن محل إقامة المعلن إليه بحيث لا يكفي أن ترد الورقة بغير إعلان ليسلك المعلن إليه هذا الطريق الاستثنائي . لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن المحضر عندما توجه الى الموطن المختار للشركة الطاعنة بالمحرر المشهر بإعلانها بأمر تقدير الرسوم التكميلية لم يستدل عليه وعلى أثر ذلك وجه المطعون ضده الأول الإعلان للطاعنة في مواجهة النيابة في 1995/9/24 ولم يقدم المطعون ضده ما يدل على أنه – قبل أن يتخذ هذا الإجراء – قد بذل أى جهد في سبيل الاهتداء والتقصي عن محل إقامة الطاعنة قبل إعلانها في مواجهة النيابة على الوجه المتقدم وأنه استنفذ كل محاولة في هذا السبيل فإن إعلان أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون قد وقع باطلا ولا ينفتح بهذا الإعلان ميعاد التظلم ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه " (الطعن 1090 لسنة 70ق جلسة 2001/6/26)

ويعد أمر التقدير نهائياً بعدم التظلم منه في الميعاد :

فقد قضت محكمة النقض بأن " وحيث أن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفته القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقولان أنهما دفعا بعدم قبول التظلم لرفعه بعد الميعاد ذلك أن المطعون ضده أعلن بالأمر المتظلم منه بتاريخ 1980/4/29 ولم يتظلم منه خلال الميعاد المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 ، ومن ثم يعتبر أمر التقدير نهائياً وأن إعلان ذات الأمر ثانية للمطعون ضده كمقدمة من مقدمات التنفيذ لا ينفتح به باب التظلم من جديد وإذ رفضن المحكمة هذا الدفع بمقولة أن أمر التقدير أعلن مرة ثانية للمطعون ضده بما ينفتح به ميعاد التظلم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه ، وحيث أن هذا النعى سديد ذلك أن المص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " .... يدل على أنه إذا أعلن أمر التقدير لذوي الشأن ولم يتم التظلم منه في خلال الميعاد المنصوص عليه في القانون أصبح أمر التقدير نهائياً وأن قيام مصلحة الشهر العقاري بإعلان أمر التقدير مرة ثانية للصادر ضده الأم بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه كمقدمة من مقدمات التنفيذ - أو لأى أمر آخر لا ينفتح به باب التظلم من جديد . لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى أن الأمر المتظلم منه أعلن الى المطعون ضده بتاريخ 1980/4/29 ولم يتظلم منه خلال الميعاد المقرر بالمادة 26 سالفة البيان

فيكون قد أضحى نهائيا ويكون إعلان ذات الأمر مرة ثانية الى المطعون ضده في 1986/8/2 حابط الأثر فلا ينفتح به ميعاد جديد للتظلم ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد الحكم الابتدائي الذي قضى بقبول التظلم من أمر التقدير شكلاً وتصدى لموضوع التظلم معتداً في هذا الصدد بإعلان أمر التقدير الى المطعون ضده في 1986/8/2 حال أن أمر التقدير قد أصبح نهائيا – على النحو السالف بيانه – فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن 307 لسنة 60ق جلسة 1994/4/14)

دعوى براءة الذمة :

فقد قضت محكمة النقض بأن " وحيث أن الطعن أقيم على سبب واحد ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ قضي بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير طريق التظلم المنصوص عليه في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بحسبانها تظلماً من أمر تقدير الرسوم التكميلية في حين أن أمين الشهر العقاري لم يصدر أمراً بتقدير الرسوم المطالب بها ولم يعلن بنسخة رسمية من هذا الأمر ، هذا الى أن إخطاره بخطاب مسجل لا يحوي نسخة من أمر التقدير لدفع مبلغ الرسوم المطالب بها ولا يصح في القانون اعتباره إعلاناً بهذا الأمر حتى يتظلم منه بذلك الطريق وأن دعواه في حقيقتها مطالبة ببراءة الذمة التي يكون التقاضي بشأنها بالدعوى العادية وفقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات ، وإذ خالف الحكم المطعون فيهذ هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه ،

وحيث أن هذا النعى سديد ذلك أن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " .... مفاده أن مناط سلوك هذا الطريق الاستثنائي هو صدور أمر تقدير الرسوم التكميلية وإعلانه لأولي الشأن ، والإعلان الذي يبدأ منه سريان ميعاد التظلم من هذا الأمر ويلزم ذوي الشأن بالتقرير به أمام المحضر أو في قلم الكتاب – على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يتعين أن يكون بنسخة رسمية من الأمر ذاته الصادر من أمين الشهر العقاري المختص متضمناً بيان مقدار الرسوم الواجبة الأداء والمحرر المستحقة له هذه الرسوم وتعيين الأشخاص الملتزمين بها ، وإذ كان الثابت في الأوراق أن المطالبة التي وجهها المطعون ضده بصفته الى الطاعن مصحوبة بعلم الوصول في 1990/3/22 لا تحوي نسخة من أمر تقدير الرسوم الصادر من أمين المكتب المختص مشتملاً على بياناته آنفة الذكر ، ومن ثم فإن هذه المطالبة على هذا النحور لا يصح في القانون اعتبارها إعلاناً بأمر التقدير يلتزم بموجبه الطاعن التظلم منه بسلوك الطريق الاستثنائي ، ومن ثم فلا عليه أن أقام دعواه ببراءة ذمته من المبلغ المطالب به ودفع بسقوط الحق في اقتضائه طبقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف صحيح القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه " (الطعن 3910 لسنة 61ق جلسة 1997/4/26)

الحكم بعدم قبول التظلم شكلاً لرفعه بعد الميعاد لا تستنفد به محكمة أول درجة ولايتها في نظر موضوع التظلم إذا ما تم إلغاؤه :

وقد قضت محكمة النقض بأن " قضاء محكمة أول درجة بعدم قبول التظلم في أمر تقدير رسوم الشهر العقاري لرفعه في غير ميعاد - عدم استنفاذها به ولايتها بالنسبة لنظر موضوع التظلم - إلغاء محكمة الاستئناف هذا الحكم وقبولها للتظلم شكلاً - وجوب إعادتها التظلم الى محكمة أول درجة لنظر موضوعه علة ذلك - عدم تفويت إحدى درجات التقاضي " (الطعن 1214 لسنة 60ق جلسة 1998/5/28)

﴿ كيفيــة رفــع التظلــم ﴾

اتجهت محكمة النقض لاتجاهين لطريقة رفع التظلم الاتجاه الأول ذهب الى جواز عمل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير بقلم الكتاب وذلك تمشياً مع نص المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وحتى بعد تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم 6 لسنة 1991 فلم يأتي المشرع بجديد وأبقى هذه الطريقة لعمل التظلم وبالتبعية استقر قضاء النقض على هذا الاتجاه لأن القانون الجديد لم يأتي بأحكام جديدة .

أما الطريق الثاني والتي ذهبت إليه محكمة النقض بهيئتها العامة هو إضافة طريق ثالث لعمل التظلم وهو إقامة التظلم عن طريق رفع دعوى بالإجراءات المعتادة شريطة أن يتم ذلك في الميعاد أى أن التظلم يجوز عمله بأحد الطرق الثلاثة : الأول : التظلم أمام المحضر ، والثاني : بتقرير بقلم الكتاب ، والثالث : بصحيفة دعوى طبقاً للإجراءات المعتادة .

وقد قضت محكمة النقض في ظل الاتجاه الأول بأن " لما كان النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن " في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ، ويعلن هذا الأمر الى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة ،

ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 من التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون تنفيذه بطريق الحجز الإداري ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ، ويكون حكمها غير قابل للطعن " / قد ورد عاماً مطلقاً دون تخصيص ينص على التظلم من أمر التقدير مما مفاده أن المشرع قصد بذلك الى أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقدير في قلم الكتاب – أياً كانت طبيعة المنازعة وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقررة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون يكون سديداً ويكون النعى عليه بسببى الطعن على غير أساس " (الطعن 831 لسنة 61ق جلسة 1992/4/23) وبأنه " النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم

ويعلن هذا الأمر الى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة ، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 منه - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً .... ويحصل التظلم أمام المحضر عند الإعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ، يدل على أن الشارع حدد في هذا النص ميعاد التظلم من أمر تقدير رسوم التوثيق والشهر التكميلية بثمانية أيام من تاريخ إعلان الأمر وأياً كان طريق التظلم إما بإبدائه أمام المحضر عند الإعلان بالأمر أو بتقرير في قلم الكتاب المحكمة وأن يرفع الى المحكمة الكائن بدائرتها مكتب الشهر الذي أصدر الأمر ، ولقد كان الشارع يجيز وفقا للمادة 21 من ذات القانون قبل تعديلها بالقانون رقم 94 لسنة 1980 أن تلجأ مصلحة الشهر العقاري الى تقدير الرسوم بمعرفة خبير وأجاز لتلك المصلحة ولذوي الشأن التظلم من تقرير الخبير خلال خمسة عشر يوماً ويبدأ سريان هذا الميعاد من تاريخ إيداع الخبير تقريره بالنسبة لمصلحة الشهر العقاري ومن تاريخ إعلان صاحب الشأن بإيداع الخبير لتقديره إلا أنه لدى تعديل هذه المادة بالقانون رقم 94 لسنة 1980 - المنطبق على واقعة الدعوى - رأى الشارع إلغاء نظام التظلم من تقرير الخبير ، ومن ثم يكون طريق التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية محل التداعي محكوماً بما ورد من نص صريح قاطع الدلالة في المادة 26 من القانون آنف الذكر

وهو بإبدائه أمام المحضر عند إعلان الأمر أو بحصوله بتقرير في قلم كتاب المحكمة وسبيل هذا الطريق في التظلم ينبغي اتباعه سواء انصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقررة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم ، وسواء أكان التقدير بناء على التحريات أو بمعرفة أهل الخبرة ، وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى الى القضاء بعدم قبول التظلم لرفعه بتقرير بقلم كتاب المحكمة دون اتباع الإجراءات العادية لرفع الدعاوى على سند من أن التقدير تم بمعرفة أهل الخبرة ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن 562 لسنة 58ق جلسة 1990/6/7) وبأنه " ورد النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بشأن التظلم من أمر التقدير عاماً مطلقاً دون تخصيص بما مفاده – وعلى ما جرى قضاء هذه المحكمة – أن المشرع قصد بذلك أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي إما أما المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب اياً كانت طبيعة المنازعة ، وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تناولت أساس الالتزام بهذه الرسوم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية ولا محل للقياس على حالة المعارضة في الرسوم القضائية " (الطعن 180 لسنة 51ق جلسة 1986/11/13)

وبأنه " المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قد جرى نصها بأنه في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر الي ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة ، ويجوز لذوي الشأن في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ، ويكون التنفيذ بطريق الحجز الإداري ، ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير او بتقرير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن ، وقد ورد هذا النص عاماً مطلقاً دون تخصيص ، مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قصد أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقرير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي ، إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب ، أيا كانت طبيعة المنازعة وسواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تنازلت أساس الالتزام بها وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية ، وإذ كان من المقرر وفقاً لنص تلك المادة أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية يكون غير قابل للطعن ، إلا أن ذلك لا يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم ، أما إذا فل فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات . لما كان ذلك ،

وكان الحكم المطعون فيه قد رفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني ، وجاء ما انتهى إليه من قضاء في هذا الخصوص موافقاً صحيح القانون ، ومن ثم فإن هذا النعى يكون في غير محله " (الطعن 124 لسنة 44ق جلسة 1982/3/3) وبأنه " النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " .... قد ورد عاماً مطلقاً دون تخصيص ، ينص على التظلم من أمر التقدير مما مفاده أن المشرع قصد بذلك الى أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي إما أمام المحضر عند الإعلان أو بتقرير في قلم الكتاب - أياً كانت طبيعة المنازعة - سواء انصبت هذه المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تنازلت أساس الالتزام بهذه الرسوم وذلك تبسيطاً للإجراءات على ما أشارت إليه المذكرة الإيضاحية ، ولا محل للقياس على حالة المعارضة في الرسوم القضائية ، ذلك أن النص في المادة 17 من القانون رقم 90 لسنة 1944 بشأن الرسوم القضائية ورد مخصصاً ينص على المعارضة في مقدار الرسوم الصادر بها الأمر مما مفاده أن طريق المعارضة الذي رسمته المادة 17 المشار إليها قاصر على حالة المنازعة في مقدار الرسوم القضائية المقررة ، أما المنازعة في أساس الالتزام بهذه الرسوم فترفع بطريق الإجراءات العادية المنصوص عليها في قانون المرافعات وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 90 لسنة 1944 المشار إليه " (الطعن 588 لسنة 44ق جلسة 1979/12/6)

وقد قضت محكمة النقض في ظل الاتجاه الثاني بأن " بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة ، حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم 266 لسنة 1988 مدني بني سويف الابتدائية - مأمورية ببا - ضد المطعون عليهما بطلب الحكم ببراءة ذمتها من مبلغ 1378.5 جنيه ، وقالت بياناً لذلك إن مكتب الشهر العقاري في ببا أرسل إليها مطالب بهذا المبلغ بحسبانه رسوماً تكميلية مستحقة عليها عن المحرر المشهر برقم 1154 لسنة 1983 ، وإذ كانت لا تملك سوى 2س ، 17ط من مساحة 11س ، 8ط ، 2ف محل ذلم المحرر فلا يستحق عليها أية رسوم تكميلية ، ومن ثم أقامت الدعوى وبتاريخ 1988/12/25 حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون . استأنف الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف بني سويف بالاستئناف رقم 447 لسنة 26ق وبتاريخ 1989/12/6 حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف . طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى برفض الطعن ، عرض الطعن على دائرة المواد المدنية والتجارية في غرفة مشورة فرأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها ، وحيث إن دائرة المواد المدنية والتجارية المختصة بنظر الطعن رأت بجلستها المعودة بتاريخ 1994/6/26 إحالة الطعن الى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ، ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيه عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم 46 لسنة 1972 ،

وإذ حددت الهيئة جلسة لنظره ، فقد قدمت النيابة مذكرة عدلت فيها عن رأيها السابق ، وأبدت الرأى بنقض الحكم المطعون فيه ، وحيث إن مفاد نص المادة 63 من قانون المرافعات أن الأصل في رفع الدعاوى أن يكون بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة ، وقد أفصح المشرع في المذكرة الإيضاحية لقانون المرافعات رقم 13 لسنة 1968 عن أنه " لئن كانت التشريعات الموضوعية هى موطن العدل بمضمونه وفحواه ، فإن التشريعات الإجرائية هى آلية الطريق والأداة ، ذلك أن الرسالة الأولى والأخيرة للتشريعات الإجرائية أن تكون أداة طيعة ومطية ذلولاً لعدل سهل المنال مأمون الطريق لا يحتفل بالشكل ولا يلوذ به إلا مضطراً يصون به حقاً أو يرد باطلاً ...." ، وأنه تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً لسبل التقاضي " رأى المشرع توحيد الطريق الذي يسلكه التقاضي في رفع الدعاوى والطعون ، واختار في هذا الشأن اعتبار الدعوى أو الطعن مرفوعاً بمجرد إيداع صحيفته قلم الكتاب" . لما كان ذلك ، وكان النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسم التوثيق والشهر – قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 – على أنه " في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ، ويعلن هذا الأمر الى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة ، ويجوز لذوي الشأن – في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 – التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ....

ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل الطعن " ، مؤداه أن المشرع ارتأى أن يكون رفه التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي – سواء انصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة ، أم تناولت أساس الالتزام بها – وذلك تبسيطا للإجراءات وتيسيراً على المتقاضين ، دون أن يمتع أولي الشأن من أن يسلكوا الطريق الذي أورده في المادة 63 المشار إليها والأصل العام في رفع الدعاوى والطعون متى كانت الورقة التي يرفع بها التظلم قد توافرت البيانات والشروط التي يتطلبها القانون ومتى تحقق ذلك يستوي في واقع الأمر رفع التظلم بإبدائه أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب أو بصحيفة ، ومن ثم فلا على المتظلم إن هو أودع قلم الكتاب في الميعاد المقرر بصحيفة انطوت على تظلم من هذا الأمر . لما كان ما تقدم ، فإن الهيئة ترى بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية العدول عما قررته أحكام سابقة جرى قضاؤها على عدم قبول التظلم من أوامر تقدير الرسوم التكميلية الصادرة من مكاتب الشهر العقاري والتوثيق إذا ما رفع بصحيفة أودعت قلم الكتاب دون أن يحصل أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية ، وحيث إن حاصل ما تنعاه الطاعنة على الحكم فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب

وفي بيان ذلك تقول أنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن مكتب الشهر العقاري والتوثيق أرسل إليها مذكرة تضمنت مطالبتها مبلغ 1378.50 جنيه رسوماً تكميلية مستحقة عليها من المحرر المشهر برقم 115 لسنة 1983 فأقامت دعواها بطلب براءة ذمتها من هذا المبلغ على أساس أنها لا تملك العقارات محل المطالبة وأنها تنازع في أساس التزامها به فيكون التكييف الصحيح لدعواها هو أنها دعوى براءة ذمة إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه لم يعن ببحث هذا الدفاع الجوهري وكيف دعواها خطا بأنها تظلم من أمر تقدير رسوم تكميلية وهو ما يعيبه ويستوجب نقضه ، وحيث إنه لما كان لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم والنيابة – إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع أو الأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله واكتسب قوة الشيء المحكوم فيه . لما كان ذلك ،

وكان قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر – قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 – هو أمر متعلق بإجراءات التقاضي المعتبرة من النظام العام ، وكانت عناصره التي تمكن من الإلمام به تحت نظر محكمة الموضوع ، فإنه يكون لهذه المحكمة أن تعرض له من تلقاء ذاتها . لما كان ذلك ، وكان مفاد نص المادة 26 المشار إليها – وعلى ما سلف بيانه – أن المشرع أجاز التظلم من أوامر تقدير الرسوم التكميلية الصادرة من مكاتب الشهر العقاري أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، سوا انصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تنازلت أساس الالتزام بها تبسيطاً للإجراءات . إلا أنه لما كانت العبرة في الورقة التي يرفع بها التظلم هو بتوافر البيانات التي يتطلبها القانون فيها فإنه يستوي في واقع الأمر أن تكون صحيفة أو تقريراً ، ومن ثم فلا على المتظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية إن هو أودع قلم الكتاب في الميعاد المقرر – بدلاً من التقرير – صحيفة انطوت على بيانات استهدف منها رفع تظلمه الى المحكمة المختصة للقضاء له بإلغاء الأمر أو تعديله . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه وإن أسبغ على الدعوى تكييفها الصحيح واعتبرها تظلماً من أمر تقدير رسوم تكميلية بعد ما تبينت المحكمة أنها رفعت بعد صدور أمر التقدير المشار إليه إلا أنه وقد قضى بعد قبولها لرفعها بصحيفة أودعت قلم الكتاب وليس بتقرير في قلم الكتاب أو أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير متسانداً الى المادة 26 سالفة الذكر ، فإنه يكون قد أخطأ في القانون بما يوجب نقضه ،

وحيث إن الاستئناف صالح للفصل فيه ، وحيث إن الحكم المستأنف قد وقف بقضائه عند حد المظهر الشكلي لقبول التظلم من حيث طريقة رفعه ، ولم يجاوز النظر الى ما عدا ذلك ، فإنه يتعين إحالة القضية الى محكمة أول درجة للفصل فيها " (الطعن 580 لسنة 60ق الصادر من الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية جلسة 1995/6/26)

ويتم التظلم من ضريبة التصرفات العقارية عن طريق رفع دعوى بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى :

وقد قضت محكمة النقض بأن " النص في المادة 19 من قانون الضرائب على الدخل بالقانون رقم 157 لسنة 1981 على أنه " استثناء من حكم المادة 31 من هذا القانون تفرض ضريبة بسعر 5% وبغير أى تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي داخل كردون المدينة ... وعلى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وبذات إجراءات تحصيلها ..... ويتم توريد هذه الضريبة طبقاً لما تقضي به أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون ..." ، مفاده – وفقاً للمقرر في قضاء هذه المحكمة – أن المشرع حين فرض الضريبة على التصرفات باعتبارها ضريبة مباشرة تفرض على هذه التصرفات حال تداولها أو كل الى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري اتخاذ إجراءات ربط الضريبة وتحصيلها مع رسوم التوثيق والشهر وفق الأسس الواردة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق ،

على أن تقوم بتوريد ما تحصله تلك المأموريات من ضريبة الى مصلحة الضرائب ، وذلك لسهولة تقدير وجباية الضريبة المستحقة من ناحية ومن ناحية أخرى لارتباط تلك الضريبة بسعر خاص محدد ، دون أن يرد بنص المادة سالفة الذكر ما يدل على أن إجراءات تحصيل تلك الضريبة تنصرف كذلك الى إجراءات الطعن في مدى الالتزام بها أو مقدارها ، وإذ كان القانون رقم 157 لسنة 1981 بإصدار قانون الضرائب على الدخل لم ترد به نصوص خاصة تنظم إجراءات التظلم والتقاضي بشأن هذه الضريبة ، فإنه يجرع في تلك الإجراءات الى القواعد العامة الواردة في المادة 63 من قانون المرافعات وذلك باعتبار أن السبيل المنصوص عليه في المادة المشار إليها - وفقاً لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة - هو الأصل العام في رفع الدعاوى والطعون ، ولما كان الواقع الثابت في الدعوى أن منازعة الطاعن أمام محكمة الدرجة الأولى تدور حول تقدير ضريبة التصرفات المقررة في المادة 19 من القانون رقم 157 لسنة 1981 ، فإن إجراءات التظلم والتقاضي في هذا الشأن تخضع للقواعد العامة في قانون المرافعات . لما كان ذلك ، وكانت محكمة الموضوع لا تتقيد في تكييف الطلبات المعروضة عليها بوصف الخصوم لها ، وإنما تلتزم بالتكييف القانوني الصحيح الذي تتبينه من واقع الدعوى وترى أنه ينطبق عليه لتنزل حكم القانون على ما يثبت لديها أنه هو التكييف الصحيح ، فإن الحكم المطعون فيه

إذ انتهى في حدود سلطته في فهم الواقع في الدعوى وتكييف الطلبات المطروحة عليه الى أن " المنازعة تدور حول تقدير ضريبة التصرفات العقارية المنصوص عليها في المادة 19 من القانون رقم 157 لسنة 1981 بشأن الضرائب على الدخل وأناطت تلك المادة بمكاتب الشهر العقاري تحصيل هذه الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 ..... وكانت نصوص قانون الشهر العقاري ، وكذا قانون الضرائب على الدخل قد خلت من بيان تنظيم إجراءات التظلم والتقاضي بخصوص هذه الضريبة ، ومن ثم تعين الرجوع الى القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 63 من قانون المرافعات والتي تضمنت النص على طريقة رفع الدعوى بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون على غير ذلك ..." ، ورتب على ذلك قضائه بقبول الاستئناف وبإلغاء الحكم المستأنف وبعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني ، بما يكفي لحمله ويتضمن الرد الضمني المسقط لكل حجة مخالفة ، يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعى عليه على غير أساس " (الطعن 1217 لسنة 61ق جلسة 1998/11/16)

وتستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث في العقارات الآيلة من مورثه بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية نظير الإسهام في رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم تصرف مقدم الحصة العينية في الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات .

وعلى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الذي يلتزم بسدادها لحساب الممول المتصرف ويعتبر باطلاً كل شرط أو اتفاق يقضي بنقل عبء الضريبة الى المتصرف إليه .

ويمتنع على مأموريات ومكاتب الشهر العقاري توثيق أو شهر التصرفات المشار إليها إلا بعد تحصيل الضريبة المنصوص عليها في هذه المادة .

وفي تطبيق حكم هذه المادة يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة التصرف بالهبة لغير الفروع أو تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد على خمسين عاماً ، ولا يعتبر تصرفاً خاضعاً للضريبة المشار إليها البيوع الجبرية إدارية كانت أو قضائية وكذلك نزع الملكية أو الاستيلاء للمنفعة العامة أو التحسين .

ويتم توريد هذه الضريبة طبقا لما تقضي به أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون ولا تسري الضريبة العامة على الدخل في هذه الحالة .

وقد قضت محكمة النقض بأن " النص في المادة 19 من القانون رقم 57 لسنة 1981 على أن " .... يدل على أن المشرع حين فرض الضريبة على التصرفات العقارية باعتبارها ضريبة مباشرة تفرض على الأموال العقارية حال تداولها أو كل الى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه على أن تقوم بتوريد ما حصلته تلك المأموريات من ضريبة الى مصلحة الضرائب وذلك لسهولة تقدير الضريبة المستحقة من ناحية ومن ناحية أخرى لارتباط تلك الضريبة بقدر الرسوم المستحقة عن قيمة المحرر ..." (الطعن 5326 لسنة 70ق جلسة 2002/1/3)

يستوي رفع التظلم بإبدائه أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب أو بصحيفة دعوى :

وقد قضت محكمة النقض بأن " وحيث أنه من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم والنيابة – إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق طرحها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله الطعن ، وكان قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والذي أقيمت الدعوى في ظل أحكامه – قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 – يعد أمراً متعلقاً بإجراءات التقاضي الأساسية التي تعتبر من النظام العام فتكون قائمة في الخصومة ومطروحة دائماً على المحكمة ، وإذ كان ذلك ، وكانت هذه الإجراءات تتعلق بالجزء المطعون فيه من الحكم حسبما يتضمنه تحصيل وجه النعى فإنه يكون على محكمة النقض أن تعرض لها من تلقاء ذاتها ، ولما كان النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر – قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 –

على أنه " في الأحوال التي يستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ، ويعلن هذا الأمر الى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد أحد محضري المحكمة – ويجوز لذوي الشأن – في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً .... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن " ، إنما يدل – وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع ارتأى أن يكون رفع التظلم من الأمر الصادر بتقدير الرسوم التكميلية بهذا الطريق الاستثنائي – سواء انصبت المنازعة على مقدار الرسوم أم تناولت أساس الالتزام بها – ذلك تبسيطاً للإجراءات وتيسيراً على المتقاضين دون أن يمنع أولي الشأن من أن يسلكوا الطريق العادي الذي أورده في المادة 63 من قانون المرافعات ، وذلك باعتبار أن السبيل المنصوص عليه فيها هو الأصل العام في رفع الدعاوى والطعون متى كانت الورقة التي يرفع بها التظلم قد توافرت فيها البيانات والشروط التي يتطلبها القانون ، ومتى تحقق ذلك فإنه يستوي في واقع الأمر رفع التظلم بإبدائه أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب أو بصحيفة دعوى ، ومن ثم فلا على المتظلم أن اتبع أياً من هذه السبل في رفع تظلمه متى تم ذلك في الميعاد المقرر قانونا " (الطعن 2936 لسنة 62ق جلسة 1999/1/31)

وبأنه " وحيث إن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة النقض من تلقاء ذاتها ولكل من الخصوم والنيابة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع أو الأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمله واكتسب قوة الشيء المحكوم فيه . لما كان ذلك ، وكان قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لعدم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديله بالقانون رقم 6 لسنة 1991 – هو أمر نتعلق بإجراءات التقاضي المعتبرة من النظام العام ، وكانت عناصره التي تمكن من الإلمام به تحت نظر محكمة الموضوع فإنه يكون لهذه المحكمة أن تعرض له من تلقاء ذاتها . لما كان ذلك ، وكان مفاد نص المادة 26 من القانون سالف البيان أن المشرع أجاز التظلم من أوامر تقدير الرسوم التكميلية الصادرة من مكاتب الشهر العقاري أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب سواء انصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقدرة أم تنازلن أساس الالتزام تبسيطاً للإجراءات إلا أنه لما كانت العبرة في الورقة التي يرفع بها التظلم هو بتوافر البيانات التي يتطلبها القانون

فإنه يستوي في واقع الأمر أن تكون صحيفة أو تقريراً ، ومن ثم فلا على المتظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية إن هو أودع قلم الكتاب في الميعاد المقرر – بدلاً من التقرير – صحيفة انطوت على بيانات استهدف منها رفع تظلمه الى المحكمة المختصة للقضاء له بإلغاء الأمر أو تعديله . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها بصحيفة وليس بتقرير في قلم الكتاب أو أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير متسانداً الى نص المادة 26 سالفة الذكر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه – ولما تقدم ، وكان الحكم المستأنف قد وقف بقضائه عند حد المظهر الشكلي لقبول التظلم من حيث طريقة رفعه ولم يجاوز النظر الى ما عدا فإنه يتعين إحالة القضية الى محكمة أول درجة للفصل فيها " (الطعن 6616 لسنة 62ق جلسة 2000/3/7) وبأنه " لما كانت المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر – قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 – تنص على أنه " في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ... ويجوز لذوي الشأن – في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 – التظلم من أمر التقدير .... ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن

" ، وكان المستفاد من هذا النص – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الحكم الصادر في التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية لا يكون غير قابل للطعن إلا إذا فصل في منازعة في تقدير هذه الرسوم ، أما إذا فصل الحكم فيما يثور من منازعات أخرى فإنه يخضع من حيث قابلية الطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات . لما كان ذلك ، وكانت منازعة الطاعن في الدعوتين الابتدائيتين تقوم على التظلم في أمر تقدير رسوم تكميلية عن المحرر المشهر رقم 1942 لسنة 1980 وقضى الحكم الابتدائي بعدم قبولها لرفعهما بغير الطريق الذي رسمه القانون استناداً الى أنهما أقيمتها بصحيفة مودعة قلم كتاب المحكمة وليس بتقرير في قلم الكتاب أو تظلم أمام المحضر بما لا يعدو منه فصلا في موضوع تقدير الرسوم المستحقة عن المحرر سالف البيان ، ومن ثم يخضع من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات ويكون الطعن عليه بالاستئناف جائز ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف متسانداً الى المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يوجب نقضه ، وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه – ولما تقدم ، وكان من المقرر – أن العبرة في الورقة التي يرفع بها التظلم من أوامر تقدير الرسوم التكميلية هى بتوافر البيانات التي يتطلبها القانون

فيها يستوي في واقع الأمر أن تكون صحيفة أو تقريراً ، ومن ثم فلا على المتظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية إن هو أودع قلم الكتاب في الميعاد المقرر - بدلاً من التقرير - صحيفة انطوت على بيانات استهدف منها رفع تظلمه إلى المحكمة المختصة للقضاء له بإلغاء الأمر أو تعديله - وكان الحكم المستأنف قد وقف بقضائه عند حد المظهر الشكلي لقبول التظلم من حيث طريقة رفعه ولم يجاوز النظر إلى ما عدا ذلك فإنه يتعين إحالة القضية إلى محكمة أول درجة للفصل فيها " (الطعن 6617 لسنة 62ق جلسة 2000/3/7) .

﴿ استئناف الحكم الصادر في التظلم ﴾

نصت المادة (26) من القانون رقم 6 لسنة 1991 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه :

" يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أداؤها والمشار إليها في المادة السابقة أمر تقدير من أمين المكتب المختص ، ويعلن هذا الأمر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد محضر للملزم بأداء الرسم أو لطالب الإجراء حسب الأحوال ، ويجوز لذوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون للمصلحة تنفيذه بطريقة الحجز الإداري ، كما يجوز لها التنفيذ بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية على صورة أمر التقدير من المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الأمر ، ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر " .

وعلى ذلك فإن النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر – بعد تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 الصادر في 1991/3/13 والمعمول به اعتباراً من 1991/3/14 –

مؤداه – إلغاء ما كان يتضمنه نص المادة المشار إليها – قبل تعديلها – من أن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير الرسوم نهائي وغير قابل للطعن فيه – إذا فصل في منازعة بشأن التقدير بما مفاده أن حكم المحكمة الابتدائية الصادر في هذا الخصوص بعد العمل بأحكام هذا القانون يخضع من حيث قابليته للطعن فيه للقواعد العامة في قانون المرافعات " .

وقد قضت محكمة النقض بأن " النص في المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر – بعد تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1991 الصادر في 1991/3/13 والمعمول به اعتباراً من 1991/3/14 – على أنه ط يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أداؤها والمشار إليها في المادة السابقة أمر تقدير رسوم من أمين المكتب المختص .... ويجوز لذوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانه وإلا أصبح الأمر نهائياً ... ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ..." ، مؤداه – إلغاء ما كان يتضمنه نص المادة المشار إليها – قبل تعديلها – من أن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير الرسوم نهائي وغير قابل للطعن فيه بما مفاده أن حكم المحكمة الابتدائية الصادر في هذا الخصوص بعد العمل بأحكام هذا القانون يخضع من حيث قابليته للطعن فيه للقواعد العامة في قانون المرافعات – لما كان ذلك ، وكان المقرر وفقاً لنص المادة الأولى من قانون المرافعات –

وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم يخضع من حيث جواز الطعن فيه من عدمه إلى القانون الساري وقت صدوره - وكان البين من الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه أن الحكم الابتدائي صدر بتاريخ 1991/4/24 في ظل العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 والمعمول به اعتباراً من 1991/3/14 ، ومن ثم يسري عليه حكم هذا القانون الأخير ويكون الطعن فيه بطريق الاستئناف جائزاً ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه" (الطعن 767 لسنة 62ق جلسة 1998/1/13) وبأنه " لما كانت الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها للقانون الساري وقت صدورها ، وكان القانون رقم 6 لسنة 1991 بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر .... والمعمول به اعتباراً من 1991/3/14 قد عجل نص المادة 26 الذي كان يجري على أن الذي كان يجري على أن " في الأحوال التي تستحق فيها رسوم تكميلية يصدر أمين المكتب المختص أمر تقدير بتلك الرسوم ويعلن هذا الأمر إلى ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد محضري المحكمة ، ويجوز لذوي الشأن - في غير حالة تقدير القيمة بمعرفة أهل الخبرة المنصوص عليها في المادة 21 - التظلم من أمر التقدير خلال ثمانية أيام من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائيا ويكون تنفيذ بطريق الحجز الإداري كما يجوز تنفيذه بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية على صورة أمر التقدير من المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الأمر ،

ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر ويكون حكمها غير قابل للطعن " ، فأصبحت هذه المادة بعد تعديلها تنص على أن " يصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أداؤها والمشار إليها في المادة السابقة أمر تقدير من أمين المكتب المختص ، ويعلن هذا الأمر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أ و على يد محضر للملزم بأداء الرسم أو لطالب الإجراء حسب الأحوال ويجوز لشوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ، وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون للمصلحة تنفيذه بطريق الحجز الإداري كما يجوز لها تنفيذه بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية على صورة أمر التقدير من المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الأمر ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدارئتها المكتب الذي أصدر الأمر " ، فقد دل ذلك على أن التظلم من أمر تقدير الرسوم التي لم يتم أداؤها ترفع إلى المحكمة الابتدائية المختصة في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الملزم بأداء الرسم أو طالب الإجراء بها ، وأن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في هذا التظلم يخضع للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيه سواء أكانت المنازعة التي فصل فيها متعلقة بتقدير الرسم أو بأساس الالتزام به أو بأمور أخرى خلاف ذلك . لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المستأنف قد صدر بتاريخ 1999/3/30 - بعد العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 -

فإنه يخضع من حيث جواز الطعن فيه للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات - إعمالاً لحكم المادة الأولى من هذا القانون - باعتبارها القانون الساري وقت صدوره ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الاستئناف على قالة أن الحكم المستأنف نهائي غير قابل للطعن فيه بالاستئناف فإنه يكون قد أخطأ في القانون بما يوجب نقضه " (الطعن 1511 لسنة 62ق جلسة 1998/2/8) وبأنه " لما كانت الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها للقانون الساري وقت صدورها ، وكان القانون رقم 6 لسنة 1991 الصادر بتعديل بعض أحكام القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر الذي نشر بالجريدة الرسمية في 1991/3/13 والمعمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره قد ألغى الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 والتي كانت تنص على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير الرسوم فير قابل للطعن مما مؤداه أن الأحكام الصادرة في هذه المنازعات تخضع للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيها ، ولما كان الحكم المستأنف قد صدر بتاريخ 1992/4/22 - بعد العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 - فإنه يخضع من حيث جواز الطعن فيه للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات - إعمالاً لحكم المادة الأولى منه باعتباره القانون الساري وقت صدوره ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف متسانداً إلى حكم الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه " (الطعن 3517 لسنة 63ق جلسة 2001/4/19)

﴿ نصاب استئناف الحكم الصادر في التظلم ﴾

هناك ثلاث أراء حول نصاب الاستئناف فذهب الرأى الأول إلى جواز استئناف جميع الأحكام أياً كانت قيمة الدعوى وذهب الرأى الثاني إلى أن العبرة في نصاب الاستئناف بقيمة المحرر المشهر ولا عبرة بالمبلغ الوارد بأمر التقدير قياساً على الحكم الصادر في المعارضة في أمر تقدير الرسوم القضائية وذهب الرأى الثالث إلى تطبيق القواعد العامة في نصاب الاستئناف والعبرة بقيمة المبلغ الوارد بأمر التقدير في تقدير قيمة الدعوى .

والرأى الثالث وبحق هو الأقرب للصواب وعلى ذلك فإذا كانت قيمة الدعوى تتحدد بالطلبات الختامية فيها وكان المبلغ الوارد بأمر التقدير المتظلم فيه هو المتنازع عليه لذلك فإن قيمة الدعوى (التظلم) تقدير بقيمة المبلغ الوارد بأمر تقدير الرسوم وبه يتحدد نصاب الاستئناف ، وإذا كانت المادة 1/47 من قانون المرافعات تنص على أنه " تختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائياً في جميع الدعاوى المدنية والتجارية التي ليست من اختصاص محكمة المواد الجزئية ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز عشرة آلاف جنيه فإن حكم المحكمة الابتدائية يكون انتهائياً ، أما إذا جاوز المبلغ الوارد بأمر التقدير عشرة آلاف جنيه فإنه يجوز الطعن فيه بالاستئناف.

وقد قضت محكمة النقض بأن " الأصل أن المحاكم الابتدائية إنما تختص بالحكم في الدعاوى المدنية والتجارية التي تزيد قيمتها على ..... إلا أن المشرع استثنى من هذا الأصل بعض الدعاوى التي لا تجاوز قيمتها هذا النصاب وخص المحاكم الابتدائية بالحكم فيها وجعل مناط استئناف الأحكام الصادرة من تلك المحاكم هو تجاوز قيمة الدعوى للنصاب الانتهائي فيكون الحكم الذي يصدر من المحكمة الابتدائية في دعوى لا تزيد قيمتها على ...... غير قابل للاستئناف سواء كان اختصاصها بها بناء على قاعدة الاختصاص الواردة في قانون المرافعات أو بمقتضى قوانين أخرى ما لم ير المشرع الخروج على ذلك بنص خاص " (الطعنان رقما 265 ، 307 لسنة 41ق جلسة 1973/3/27)

وقضت أيضاً محكمة النقض بأن " لما كانت الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها للقانون الساري وقت صدورها ، وكان القانون رقم 6 لسنة 1991 الصادر بتعديل بعض أحكام القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر الذي نشر بالجريدة الرسمية في 1991/3/13 والمعمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره قد ألغى الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 والتي كانت تنص على أن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في التظلم من أمر تقدير الرسوم غير قابل للطعن مما مؤداه أن الأحكام الصادرة في هذه المنازعات تخضع للقواعد المقررة في قانون المرافعات من حيث جواز الطعن فيها ، ولما كان الحكم المستأنف قد صدر بتاريخ 1992/4/22 – بعد العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1991 –

فإنه يخضع من حيث جواز الطعن فيه للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات - إعمالاً لحكم المادة الأولى منه - باعتباره القانون الساري وقت صدوره ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف متسانداً إلى حكم الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه " (الطعن رقم 3517 لسنة 63ق جلسة 2001/4/19)

﴿ كيفية التصالح في رسوم التوثيق والشهر ﴾

يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وبين ذوي الشأن في الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة ، وتنشأ في كل محافظة لجنة أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح في الدعاوى والمنازعات المذكورة والبت فيها ، وتشكل اللجنة بقرار من وزير العدل برئاسة مستشار على الأقل بمحكمة الاستئناف ترشحه سنوياً الجمعية العامة لمحكمة الاستئناف التي يعمل بها وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة من درجة مدير عام على الأقل يعينهما وزير العدل ، ويقدم طلب التصالح إلى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب على تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحاً على القضاء ، وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة في هذا القانون أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والإطلاع على مستنداته وتبدي اللجنة رأيها مسبباً في هذا الطلب فإذا قبله الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك ، ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أمام القضاء ، أما إذا كان النزاع لم يطرح على القضاء ، وتوصل الطرفان أمام اللجنة إلى الصلح ، فيكون قرارها بالتصالح سنداً تنفيذياً يجوز التنفيذ بمقتضاه وفقاً للأحكام الخاصة بذلك ويصدر قرار من وزير العدل بنظام وقواعد وإجراءات تقديم طلبات التصالح ونظرها والبن فيها وسير العمل بلجان التصالح .

وقد قضت محكمة النقض بأن " لما كان النص في المادة 34 مكرر/1 من القرار القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أنه " يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وبين ذوي الشأن في الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة وتنشأ في كل محافظة لجنة أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح في الدعاوى والمنازعات المذكورة والبت فيها ...... ويقدم التصالح إلى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب على تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحاً على القضاء وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة في هذا القانون أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والإطلاع على مستنداته وتبدي اللجنة رأيها مسبباً في هذا الطلب فإذا قلبه الطالب أصدرت الجنة قرارها بذلك ، ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أمام القضاء ...." ، فهو إنما تدل عباراته على أن مناط إلزام طرفي التصالح أمام المحكمة بقرار لجنة التصالح أن تكون هذه اللجنة قد أبدت رأيها فيه مسبباً حتى إذا ما قبله الطالب أصدرت قرارها الملزم لطرفيه . لما كان ذلك ، وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد موافقة الطاعنين على ما انتهت إليه اللجنة برأيها المسبب في طلب التصالح فإن الحكم المطعون فيه

إذ أقام قضاءه باعتبار أن قرار لجنة التصالح بشأن أمر التقدير رقم 11714 لسنة 1996/1995 بتعديله إلى مبلغ 7750.000 جنيهاً قد حسم النزاع بشأنه وألزم الطاعنين بالمبلغ دون أن يتثبت من موافقتهم عليه فإنه يكون قد اعتراه قصور في التسبيب أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه ويوجب نقضه " (الطعن 5326 لسنة 70ق جلسة 2002/1/3) وبأنه " نص المادة 34 مكرر/1 من قانون رسوم التوثيق والشهر الصادر بالقرار بقانون رقم 6 لسنة 1991 إنما يدل على أن المشرع استهدف بتقرير نظام التصالح الوارد في هذا النص - وعلى ما يبين من المذكرة الإيضاحية - القضاء على المنازعات والمشاكل بين أصحاب الشأن والمصلحة بشأن تقدير الرسوم والتي نجمت عن الأخذ بنظام التحري بخاصة والتي قد تنجم بعد ذلك بعامة بما يرفع على كاهل المحاكم عبء الفصل في ذلك العدد الضخم من المنازعات والمشاكل بين أصحاب الشأن والمصلحة بشأن تقدير الرسوم والتي نجمت عن الأخذ بنظام التحري بخاصة والتي قد تنجم بعد ذلك بعامة بما يرفع على كاهل المحاكم عبء الفصل في ذلك العدد الضخم من المنازعات ويوفر الوقت والجهد والمال بالنسبة لجميع الأطراف وتوخياً من المشرع الوصول إلى هذا الهدف ، فقد أوجب على المحاكم - عند تقديم طلب التصالح إلى مصلحة الشهر العقاري - تأجيل الدعوى المتعلقة بهذه الرسوم المطلوب بشأنها لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة تربصاً منها لما يسفر عنه هذا التصالح

حتى إذا ما تم أصبح القرار الصادر به ملزماً للطرفين أمام القضاء " (الطعن 4156 لسنة 64ق جلسة 1997/2/13) وبأنه " لما كان النص في المادة 34 مكراً/1 من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المضافة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 على أنه " يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وبين ذوي الشأن في الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة ، وتنشأ في كل محافظة لجنة أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح في الدعاوى والمنازعات المذكورة والبت فيها ..... ويقدم طلب التصالح إلى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب على تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحاً على القضاء وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة في هذا القانون أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والإطلاع على مستنداته وتبدي اللجنة رأيها مسبباً في هذا الطلب فإذا قبله الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك ، ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أمام القضاء ...." ، فهو إنما تجل عباراته على أن مناط إلزام طرفي التصالح أمام المحكمة بقرار لجنة التصالح أن تكون هذه اللجنة قد أبدت رأيها فيه مسبباً حتى إذا ما قبله الطالب أصدرت قرارها به الملزم

كما أن خلو الأوراق مما يفيد موافقة الطاعن على رأى لجنة التصالح المسبب في طلب التصالح المقدم منه وانطوائها على رفضه له وإقامة الحكم قضاءه بتعديل رسوم الشهر العقاري التكميلية باعتبار القرار ملزماً للطاعن فساد في الاستدلال يوجب نقض الحكم للبطلان " (الطعن 4115 لسنة 66ق جلسة 1997/12/11)

طرق تنفيذ أمر تقدير الرسوم :

يجوز لذوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ، وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون للمصلحة تنفيذه بطريق الحجز الإداري ، كما يجوز لها تنفيذه بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية على صورة أمر التقدير من المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الأمر ..." (م 2/26 من القانون رقم 6 لسنة 1991)

وعلى ذلك يكون تنفيذ أمر تقدير الرسوم عن طريقين الأول : طريق الحجز الإداري ، والثاني : تنفيذه بالطريق القضائي .

ولا يجوز التنفيذ بالنسبة للطريق القضائي إلا إذا وضع على صورة أمر التقدير الصيغة التنفيذية .

إلا أنه إذا ألغى السند التنفيذي أو أبطل امتنع المضى في التنفيذ وسقط ما يكون قد تم من إجراءاته لأنه بعد إلغاء السند أو إبطاله يصبح التنفيذ غير مستند الى حق فتسقط إجراءاته نتيجة حتمية لزوال سنده .

وقد قضت محكمة النقض بأن " إلغاء أو إبطال السند التنفيذي . أثره . امتناع المضى في التنفيذ وسقوط ما تم من إجراءاته . علة ذلك " (الطعن 2809 لسنة 63ق جلسة 2001/1/30)

وعلى ذلك فالقضاء نهائياً بإلغاء أمر تقدير الرسوم سند التنفيذ تأسيساً على عدم استحقاق الرسوم الصادر بها . مؤداه . فقدان الأمر مقومات وجوده كسند تنفيذي وأقره عدم جواز ملاحقة قلم الكتاب أى من خصوم الدعوى الصادر بشأنها بإجراءات تنفيذه .

وقد قضت محكمة النقض بأن " إن الثابت من الحكم رقم 299 لسنة 1988 مدني سوهاج الابتدائية (مأمورية طهطا) والمقدم صورته الرسمية من الطاعن أنه قضى بإلغاء أمر تقدير الرسوم محل منازعة التنفيذ الماثلة تأسيساً على عدم استحقاق الرسوم الصادر بها هذا الأمر ، وتأيد هذا القضاء في الاستئناف رقم 195 لسنة 65ق أسيوط (مأمورية سوهاج) وصار نهائياً ، مما مفاده فقدان ذلك الأمر لمقومات وجوده كسند تنفيذي ، فلا يحق – لقلم الكتاب من بعد – ملاحقة أى من خصوم الدعوى الصادر بشأنها بإجراءات تنفيذه سواء من كسب التداعي فيها أو خسره ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر (وقضى برفض الدعوى المقامة بعدم جواز التنفيذ بها الأمر وبطلان ما تم اتخاذه من إجراءات تنفيذية بموجبه) فإنه يكون معيباً " (الطعن رقم 2809 لسنة 63ق جلسة 2001/1/30)

الإشكال في تنفيذ أمر التقدير :

يجوز الاستشكال في تنفيذ أمر التقدير عند الشروع في تنفيذ الأمر شريطة أن ينبنى على أسباب ووقائع لم يتم عرضها أو بحثها على محكمة الموضوع .

لا يبطل أمر تقدير الرسوم القضائية خلوه من اسم مصدره :

ورود نص المادة (16) من القانون رقم 90 لسنة 1944 الخاص بالرسوم القضائية في المواد المدنية المعدل على أن " تقدر الرسوم بأمر يصدر من رئيس المحكمة أو القاضي حسب الأحوال بناء على طلب قلم الكتاب ويعلن هذا الأمر للمطلوب منه هذا الرسم " ، يدل على أن تقدير الرسوم القضائية يتم بأمر يصدر من رئيس المحكمة أو القاضي في نطاق سلطته الولائية التي يباشرها فلا يعد من ثم حكماً قضائياً ، وكانت الثابت بالأوراق أن أمر تقدير الرسوم القضائية موضوع النزاع قد صدر على النموذج المعد لذلك من السيد رئيس المحكمة بناء على طلب قلم كتاب المحكمة المختصة ، وإذ لم يستلزم المشرع في قانون الرسوم القضائية متقدم الإشارة ذكر اسم رئيس المحكمة أو القاضي مصدر الأمر ، فإن خلو أمر التقدير من اسم مصدره لا ينال من شرعيته أو يمس ذاتيته .

وقد قضت محكمة النقض بأن " تقدير الرسوم القضائية . صدوره بأمر رئيس المحكمة أو القاضي في نطاق سلطته الولائية . عدم اعتباره حكماً قضائياً . خلو أمر التقدير من اسم مصدره . لا بطلان " (الطعن 1029 لسنة 64ق جلسة 2000/12/4)

﴿مقدار الضريبة على التصرفات العقارية ﴾

تفرض ضريبة بسعر 2.5% بغير أى تخفيض على إجمالي قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضي المبنية داخل كردون المدنية سواء انصب التصرفات عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها ، وسواء كان هذا التصرف في كامل العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه وسواء كان إقامة منشآت على أرض مملوكة للممول أو للغير ، ويقوم مكتب الشهر العقاري بتقدير رسوم ضريبة التصرفات العقارية لا يحصلها ولا يوردها وإنما يخطر مأمورية الضرائب المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ شهر المحرر لتقوم هى بتحصيلها .

الأساس الذي بموجبه يتم فرض الضريبة على التصرفات العقارية :

يتم فرض ضريبة على التصرفات العقارية في حالة التصرفات المتعددة الصادرة من الممول خلال عشر سنوات في العقارات المبنية والأراضي الفضاء الواقعة داخل الكردون بمجرد تحرير العقد العرفي وأياً كانت قيمة هذا العقد ولو لم تتجاوز قيمة التصرف الواحد عشرة آلاف جنيه والعبرة هى بمجموع ما تصرف فيه الممول وليس بقيمة كل تصرف على حدة .

ويخضع أيضاً للضريبة من يعتاد تشييد البناء أو شرائه بقصد بيعه سواء تم البيع في صفقة واحدة بتاريخ واحد أو بتواريخ مغايرة ومتوالية .

أما بالنسبة للتصرفات العقارية في حالة التصرف الواحد الصادر من الممول لأول مرة يتم فرض ضريبة بمجرد شهر العقد ويتم تحصيل الضريبة عن طريق موظفي التحصيل بالضرائب العقارية المختصة بعد إخطار الشهر العقاري لها وقيمة هذه الضريبة 2.5% من إجمالي قيمة التصرف في خلال شهر من تسجيل العقد بالمكتب المختص بالشهر العقاري.

وتستحق الضريبة في حالة إدخال زيادة على العين بسبب يرجع لإرادة الوارث وهناك حالتان يخضع فيهما تصرفات الوارث للضريبة الحالة الأولى : تعلية العقار ، والخالة الثانية : تقسيم الأراضي الزراعية بعد اعتماد قرار التقسيم فيجعلها أرض معدة للبناء تخضع للضريبة .

الحالات التي تعفى من ضريبة التصرفات العقارية :

يمكن إجمال هذه الحالات في النقاط التالية :

في قسمة شقق عقار باعتباره تصرف كاشف وليس ناقل للملكية .

في حالة أيلولة حق الانتفاع نظراً لأنها ميراث يتم بقوة القانون .

في التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة .

في حالة نزع الملكية أو الاستيلاء للمنفعة العامة .

في حالة البيوع الجبرية سواء كانت إدارية أم قضائية .

في التصرف بالهبة للأصول أو الفروع أو العكس .

في حالة تأجير العقار لمدة لا تزيد عن خمسون عاماً . أما إذا زاج على ذلك فيستحق ضريبة .

في الوقف الخيري .

في تصرفات جهاز مشروعات الخدمة الوطنية بوزارة الدفاع ، وأراضي القوات المسلحة نظراً لأنها تعد هيئة عامة .

في حالة التقايل باعتباره فسخ للعقد بأثر رجعي .

في تصرفات الوارث في العاقر أياً كانت قيمة التصرف حتى ولو تعددت التصرفات .

في حالة تقديم العقار لحصة عينية مقابل الإسهام في راس مال شركات المساهمة بشرك عدم تصرف مقدم الحصة العينية في الأسهم القابلة قبل مضى خمس سنوات .

في حالة إنهاء الوقف .

في حالة إنشاء حق ارتفاق .

في العقارات الكائنة خارج كردون المدينة .

في الهيئات العامة وشركات القطاع العام وشركات الأموال .

في كافة العقود المتعلقة ببنط ناصر الاجتماعي .

الجمعيات التعاونية بجميع أنواعها .

في حكم ثبوت الملكية إذا استند لتصرف لم يسبق شهره .

في حالة تحويل ملكية مال التركة من ملكية شائعة الى ملكية مفرزة لأنه لا يعد تغيير في حالة العقار .

المبنى الذي أزيل وأصبح أرض فضاء فقد تضمن تغييراً إلا أنه تغيير بالنقصان فلا يستحق ضريبة .

إذا خلت الأرض الزراعية كردون المدينة فلا يستحق على محرر الدخول ضريبة لأن هذا الدخول لا يجعلها أرض فضاء صالحة للبناء لأنه يجب صدور قرار أولاً من الجهة المختصة التقسيم وهكذا .

نسخة تقسيم الشقق وتوزيعها بعد انتهاء حالة الشيوع .

تقادم رسوم التوثيق والشهر وكيفية استرداد الرسوم

المدفوعة بدون وجه حق

تقادم رسوم التوثيق والشهر بمرور خمس سنوات :

تتقادم بخمس سنوات الضرائب والرسوم المستحقة للدولة أو لأى شخص اعتباري عام ما لم ينص القانون على مدة أطول .

وقد قضت محكمة النقض بشأن الرسوم القضائية بأنها " نوع من الرسوم المستحقة للدولة ، فتدخل في مدلولها وعمومها ، وإذ نصت المادة 377 من القانون المدني في صدر الفقرة الأولى منها على أنه " تتقادم بثلاث سنوات الضرائب والرسوم المستحقة للدولة وفي عجزها وفي صدد بيان بدء سريان مدة التقادم لمختلف أنواع هذه الضرائب والرسوم ومنها الرسوم القضائية على أن يبدأ سريان التقادم في الضرائب والرسوم السنوية من نهاية السنة التي تستحق عنها وفي الرسوم المستحقة عن الأوراق القضائية من تاريخ انتهاء المرافعة في الدعوى التي حررت في شأنها هذه الأوراق أو من تاريخ تحريرها إذا لم تحصل مرافعة ثم جاء القانون رقم 646 لسنة 1953 ، ونص في المادة الأولى منه على أنه تتقادم بخمس سنوات الضرائب والرسوم المستحقة للدولة أو لأى شخص اعتباري عام

ما لم ينص القانون على مدة أطول وأفصحت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون عن علة هذا التعديل الطارئ على مدة التقادم ومداه بقولها وتقضي القاعدة العامة في القانون المدني بتقادم الحق في المطالبة بالضرائب والرسوم بثلاث سنوات ، ويستثنى من ذلك ما نص عليه في قوانين خاصة ، وقد سارت القوانين الخاصة على تحديد مدة التقادم بخمس سنوات مراعاة لضغط العمل مما يهدد حقوق الخزانة العامة بالضياع إذا كانت مدة التقادم أقل من خمس سنوات وتحقيقاً لهذه الغاية وتسوية بين المولين الذين يخضعون لمختلف أنواع الضرائب والرسوم رؤى تعميم النص بحيث يشمل كافة أنواع الضرائب والرسوم المستحقة للدولة أو لأى شخص اعتباري عام تعين القول بأنه من تاريخ العمل بهذا القانون في 1953/12/26 وبحكم عمومة وإطلاقه أصبحت الرسوم القضائية تتقادم بخمس سنوات بعد أن كانت تتقادم بثلاث سنوات " (نقض جلسة 1966/3/2 - م نقض م - 17 - 500 والطعن رقم 519 لسنة 43ق جلسة 1977/3/1 س20 ص586)

يبدأ تقادم رسوم التوثيق والشهر من تاريخ استحقاقها :

يبدأ سريان التقادم في الضرائب والرسوم السنوية بنهاية السنة المالية التي تستحق عنها وفي الرسوم القضائية من تاريخ انتهاء المرافعة في الدعوى وذلك تطبيقاً لنص المادة 1/377 من القانون المدني والتي تنص على أن " تتقادم بثلاث سنوات الضرائب والرسوم المستحقة للدولة ، ويبدأ سريان التقادم في الضرائب والرسوم السنوية من نهاية السنة التي تستحق عنها ، وفي الرسوم المستحقة عن الأوراق القضائية من تاريخ انتهاء المرافعة في الدعوى التي حررت في شأنها هذه الأوراق أو من تاريخ تحريرها إذا لم تحصل مرافعة " .

والملاحظ أن المشرع لم يقضي على تقادم رسوم التوثيق والشهر الأمر الذي يخضع هذه الرسوم للقواعد العامة بالنسبة لبدأ سريان تاريخ التقادم أى أن هذه الرسوم يبدأ تاريخ تقادمها من تاريخ استحقاقها .

وقد قضت محكمة النقض بأن " الرسم بصفة عامة وهو مبلغ من النقود تجبيه الدولة جبراً من شخص نعين مقابل خدمة تؤديها السلطة العامة ، وإذ كان هذا التعريف يصدق على رسم التسجيل باعتبار أنه مقابل خدمة خاصة هى شهر المحررات المطلوب تسجيلها فإن هذا الرسم يصبح مستحق الأداء للدولة بمجرد القيام بتلك الخدمة ، وتستطيع الدولة حينئذ أن تطالب به ولا يقدح في ذلك أن يكون الرسم المستحق غير ممكن تحديده ابتداء بصفة نهائية إذ لا تعارض بين ذلك وبين استحقاقه " (نقض جلسة 1965/12/9 - م نقض م - 16 - 1210)

الواقعة المنشئة للرسم :

فقد قضت محكمة النقض بأن " الواقعة المنشئة لرسم التسجيل والتي يتحدد بموجبها المركز القانوني للشخص هى واقعة التوثيق بالنسبة للعقود الرسمية وواقعة التصديق على التوقيعات في العقود العرفية ..." (الطعن 6110 لسنة 63ق جلسة 2002/1/27)

الإجراءات القاطعة للتقادم :

أضافت المادة الثالثة من القانون رقم 646 لسنة 1953 أسباب جديدة غير واردة بالمادة 383 من القانون المدني بالنسبة لقطع مدة التقادم حيث نصت المادة الثالثة على أن يعتبر تنبيهاً قاطعاً للتقادم أوراد الضرائب والرسوم وإعلانات المطالبة والإخطارات إذا سلم أحدهما الى الممول أو من ينوب عنه قانوناً أو أرسل إليه بكتاب موصى عليه بعلن الوصول .

وقد قضت محكمة النقض بأن " تعتبر إجراءات قطع التقادم المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون رقم 646 لسنة 1953 مكملة للإجراءات القاطعة لتقادم كافة الضرائب والرسوم يستوي في ذلك ما ورد فيها في القانون المدني أو في القوانين الخاصة ، ومن ثم فإن إعلان قائمة الرسوم القضائية يعتبر قاطعا للتقادم وفقا لحكم المادة الثالثة سالفة الذكر " (الطعن 915 لسنة 43ق جلسة 1977/3/1)

ولا يقطع التقادم طلب الإعفاء المقدم الى لجنة المساعدة القضائية :

فقد قضت محكمة النقض بأن " الطلب المقدم الى لجنة المساعدة للإعفاء من الرسوم ولو انتهى الأمر الى قبوله لا يعني الإجراءات القضائية التي تقطع التقادم إذ ليس فيه معنى المطالبة القضائية أمام المحكمة المرفوع أمامها الدعوى وإنما يحرر التماس بالإعفاء من الرسوم فحسب ، كما أنه ليس فيه معنى التنبيه الذي يقطع التقادم لأنه يشترط في هذا التنبيه أن يشتمل على إعلان المدين بالسند التنفيذي مع تنبيه بالوفاء بالدين " (الطعن 114 لسنة 44ق جلسة 1977/5/2)

ولا يقطع تقادم الرسوم أيضاً التظلم من أمر التقدير :

فقد قضت محكمة النقض بأن " رفع المطعون عليه تظلماً من أمر التقدير ليس من شأنه قطع التقادم لأن التظلم صادراً من المدين وليس من الدائن وطالما لم يصدر من المدين إقرار صريح أو ضمني بحق الدائن وهو الأمر الذي لا يصدق على التظلم الصادر من المطعون عليه ، وإذ رتب الحكم على ما تقدم سقوط الحق في المطالبة بالرسوم محل النزاع بالتقادم فإنه يكون صحيحاً ويضحى النعى بسببى الطعن على غير أساس " (الطعن 432 لسنة 59ق جلسة 1993/3/28)

إذا تم القضاء بأمر التقدير وصار الحكم نهائياً فلا يسقط هذا الحكم إلا بمرور خمس عشرة سنة وذلك تطبيقاً لما انتظمته المادة 1/385 من القانون المدني والتي تنص على أنه " إذا حكم بالدين وحاز الحكم قوة الأمر المقضي .... كانت مدة التقادم الجديدة خمس عشرة سنة .

سقوط الحق في رد الرسوم التي دفعت بغير حق

بالتقادم الثلاثي

حالات رد الرسوم :

ترد جميع الرسوم النسبة المحصلة عن شهر أحكام مرسى المواد في حالة الحكم بإلغاء حكم مرسى المزاد . (م28 من القانون رقم 70 لسنة 1964)

ترد 75% من الرسوم النسبية المحصلة إذا حال دون إتمام إجراءات شهر المحررات وفاة أو صدور قانون جديد . (م29 من القانون رقم 70 لسنة 1964)

خطأ في تكييف المحرر .

خطأ حسابي بتقدير الرسوم بالزيادة أو بدون وجه حق أو خطأ في إجمالي الرسوم بالزيادة صادر من الموظف المختص .

لا ترد الرسوم في حالة بطلان المحررات المشهرة أو في حالة عدول صاحب الشأن عن السير في الإجراءات :

تنص المادة (30) من القانون رقم 70 لسنة 1964 على أنه " لا يترتب على بطلان المحررات اياً كان نوعها رد شيء من الرسوم على اختلاف أنواعها بأى حال من الأحوال ، ولا يرد أى رسم حصل بالتطبيق لأحكام هذا القانون إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة فيه ولو عدل أصحاب الشأن عن السير في الإجراء الذي حصل عنه الرسم " .

يسقط الحق في استرداد ما دفع بدون وجه حق بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ الدفع :

تنص المادة (2/377) من القانون المدني على أن " ويتقادم بثلاث سنوات أيضاً الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق ، ويبدأ سريان التقادم من يوم دفعها " .

كما تنص المادة (2) من القانون رقم 646 لسنة 1953 بشأن تقادم الضرائب والرسوم على أنه " يبدأ سريان تقادم الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق من يوم دفعها إلا إذا ظهر الحق في طلب الرد بعد إجراءات اتخذتها الجهة التي قامت بالتحصيل فيبدأ التقادم من تاريخ إخطار الممول بحقه في الرد بموجب كتاب موصى عليه " .

كما نصت المادة (31) من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " يسقط الحق في استرداد ما يتحصل من الرسوم بغير وجه حق بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ الدفع " .

ومفاد هذه النصوص أن الحق في المطالبة برد رسوم التوثيق والشهر التي دفعت بغير حق يسقط بمرور ثلاث سنوات من تاريخ الدفع .

وقد قضت محكمة النقض بأن " ..... لم ينسخ القانون رقم 646 لسنة 1953 المادة 377 من القانون المدني وإنما عدل بعض أحكامها فنص في المادة الأولى منه على أن تتقادم بخمس سنوات الضرائب والرسوم المستحقة للدولة أو لأى شخص اعتباري عام ما لم ينص القانون على مدة أطول ، وبذلك خصصت هذه المادة الضرائب والرسوم التي تتقادم بخمس سنوات بأنها هى المستحقة للدولة أو لأى شخص اعتباري عام فقط ، ونصت المادة الثانية من القانون المذكور على أن يبدأ سريان تقادم الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق كما نص في المادة الثالثة على بعض الحالات التي تعتبر قاطعة للتقادم وبذلك لم يمس القانون 646 لسنة 1953 نص الفقرة الثانية من المادة 377 من القانون المدني فيما تضمنه من تقادم الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق بثلاث سنوات وبذلك تكون مدة تقادم الحق في استرداد هذه الضرائب والرسوم باقية على أصلها ولم يعدلها القانون رقم 646 لسنة 1953 ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على أن حق المطالبة برد الضرائب التي دفعت بغير حق يتقادم بثلاث سنوات فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً " (الطعن 524 لسنة 60ق جلسة 1997/1/27)

يتقادم الحق في الرد بثلاث سنوات دون توقف على العلم بالحق في الاسترداد :

وقد قضت محكمة النقض بأن " تقضي المادة 377 من القانون المدني بأنه " يتقادم بثلاث سنوات الحق في المطالبة برد الرسوم الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق ويبدأ سريان التقادم من يوم دفعها " ، ومؤدى صريح هذا النص أن التقادم في هذه الحالة يبدأ من يوم دفع الرسوم المطالب بردها ودون توقف على علم الممول بحقه في الرد ، وحكم المادة هذه يعتبر استثناءاً وراداً على القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 187 من القانون المدني والتي تقضي بأن سقوط دعوى استرداد ما دفع بغير حق بثلاث سنوات يبدأ من اليوم الذي يعلم فيه من دفع غير المستحق بحقه في الاسترداد " (نقض جلية 1966/2/24 - م نقض م - 17 - 425) وبأنه " يشترط لتطبيق حكم الفقرة الثانية من المادة 377 من التقنين المدني – وعلى ما به قضاء هذه المحكمة – أن يكون المبلغ الذي حصلته الدولة قد دفع باعتباره ضريبة أو رسماً وأن يكون تحصيله قد تم بغير وجه حق ، وإذ كانت الطاعنة قد سددت المبالغ محل التداعي باعتبارها رسوماً مقررة وفقاً لقرار مدير عام الجمارك ..... وكان تحصيل المطعون ضدها لها قد تم بغير وجه حق لعدم نشهر هذا القرار في الجريدة الرسمية فإن حق الطاعنة في استردادها يتقادم بثلاث سنوات من تاريخ دفعها طبقاً للفقرة الثانية من المادة 377 من التقنين المدني دون توقف على علمها بحقها في الرد

ذلك أن حكم هذه المادة يعتبر استثناءً وراداً على القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 187 من التقنين المدني " (نقض جلسة 1977/6/27 - م نقض م - 28 - 1519)

دعوى براءة الذمة هى دعوى سلبية تختلف طبيعة ومصدراً عن دعوى الإلزام وليس من شأنها قطع التقادم :

وقد قضت محكمة النقض بأن " لما كان نص الفقرة الثانية من المادة 377 من القانون المدني على أن يتقادم بثلاث سنوات .... الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق يبدأ سريان التقادم من يوم دفعها ، وكانت صحيفة الدعوى المرفوعة بحق لا تعتبر قاطعة للتقادم إلا في خصوص هذا الحق وما لحق به من توابعه فإن تغاير الحقان فالطلب الحاصل بأحدهما لا يكون قاطعاً للتقادم بالنسبة الى الحق الآخر ، ولما كان موضوع دعوى براءة الذمة من الدين تختلف طبيعة ومصدراً عن موضوع دعوى الإلزام برده ، إذ لا يعدو أن يكون موقف المدعى في الدعوى الأولى موقفاً سلبياً يقتصر فيه على مجرد إنكار الدين دون أن يرقى الى حد المطالبة به في حين أن دعوى الإلزام هى دعوة إيجابية تتضمن معنى الطلب الصريح الجازم برد ذلك الدين وهو ما يتفق مع معنى المطالبة القضائية وفق ما تنص عليه المادة 383 من القانون المدني ، وكان الثابت في الدعوى أن دين الضريبة موضوع طلب الرد قد سدد من المطعون ضده في تاريخ تسبيل خطاب الضمان الحاصل في 1983/5/16 وأن دعوى الرد أقيمت بعد انقضاء ثلاث سنوات من هذا التاريخ فإن هذه الدعوى تكون قد سقطت بالتقادم ،

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على أن دعوى براءة الذمة من دين الضريبة والتي أقامها المطعون ضده من شأنها قطع التقادم بالنسبة لطلب رد ما دفعه بغير حق من هذه الضريبة فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه " (الطعن 56 لسنة 61ق جلسة 1998/11/5)

لا يجوز التوسع في نص المادة (2/377) من القانون المدني لأنه نص استثنائي :

وقد قضت محكمة النقض بأن " المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إن كان تحصيل تلك الضرائب والرسوم تم بحق ثم صدر قرار لاحق بالإعفاء من هذه الضريبة أو ذلك الرسم - أو بإلغاء التعليمات الخاصة بتحصيله - فلا يصح أن يواجه الممول بحكم المادة 2/377 سالفة الذكر حتى تاريخ صدور القرار لأن ما حصل حتى هذا التاريخ إنما حصل بحق ولكن بقاءه تحت يد الدولة بعد صدور القرار المذكور يكون بغير حق ولذلك يصبح ديناً عادياً يسقط الحق في اقتضائه بمدة التقادم المقررة في القانون وهى خمسة عشر عاماً ، ولا يجوز قياس حالة ما تحصله المصلحة بغير حق وقت تحصيله ، بما يصبح بمقتضى قرار لاحق واجب الرد ، ذلك أن نص المادة 2/377 من القانون المدني هو نص استثنائي فلا يجوز التوسع فيه بطريق القياس " (الطعن 736 لسنة 59ق جلسة 1996/3/3)

﴿جريمة التهرب من رسوم الشهر العقاري﴾

تنص المادة (35) من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من توصل عمداً الى التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون عن طريق تجزئة الصفقة أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق التي تقدم تنفيذاً له أو بأى وسيلة أخرى .

وفي جميع الأحوال يحكم بإلزام مرتكب الجريمة بأداء مبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال ما لم يؤد من الرسم .

ولا تجوز إقامة الدعوى العمومية إلا بإذن من وزير العدل أو من يندبه في ذلك وله النزول عنها في أى وقت إذا رأى محلاً لذلك ، كما أن له ولمن يندبه إجراء الصلح فيها على أساس دفع مبلغ لا يقل عن مثلى ما لم يؤد من الرسم .

ويعاقب على الشروع في ارتكاب هذه الجريمة بعقوبة الجريمة ذاتها " .

وتنص المادة (1/1) من قانون الإجراءات الجنائية على أنه " تختص النيابة العامة دون غيرها برفع الدعوى الجنائية ومباشرتها ولا ترفه من غيرها إلا في الأحوال المبنية في القانون " .

وتنص المادة (2/9) من قانون الإجراءات الجنائية أيضاً على أنه " وفي جميع الأحوال التي يشترط القانون فيها لرفه الدعوى الجنائية تقديم شكوى أو الحصول على إذن أو طلب من المجني عليه أو غيره لا يجوز اتخاذ إجراءات التحقيق فيها إلا بعد تقديم هذه الشكوى أو الحصول على هذا الإذن أو الطلب ...." .

وتنص المادة (3/35) من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " ولا يجوز إقامة الدعوى العمومية إلا بإذن من وزير العدل أو من يندبه في ذلك ..." .

وعلى ذلك لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية من قبل النيابة العامة في جريمة التهرب من بعض رسوم التوثيق والشهر أو الشروع فيها إلا بعد صدور إذن من وزير العدل أو من يندبه في ذلك .

والخطاب الوارد بنص المادة 3/3 من القانون سالف الذكر موجه من الشارع الى النيابة العامة بوصفها السلطة صاحبة الولاية فيما يتعلق بالدعوى الجنائية باعتبار أن أحوال الطلب كغيرها من أحوال الشكوى والإذن إنما هى قيود على حريتها في تحريك الدعوى الجنائية استثناء من الأصل العام المقرر من أن حقها في هذا الشأن مطلق لا يرد عليه قيد إلا بنص خاص ويؤخذ في تفسيره بالتضييق ولا ينصرف فيه الخطاب الى غير النيابة العامة من جهات الاستدلال ...." (نقض جنائي في الطعن رقم 1167 لسنة 35ق جلسة 1966/5/17 س17 ص415)

أركان جريمة التهرب من رسوم التوثيق والشهر :

تتمثل أركان جريمة التهرب من رسوم التوثيق والشهر على ركنين الأول : الركن المادي والذي يتمثل في إحدى هذه الصور منها تجزئة الصفقة أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق أو أى وسيلة أخرى من وسائل التهرب ، والركن الثاني : فيتمثل في القصد الجنائي وهو تعمد تهرب المتهم من سداد بعض الرسوم المستحقة عليه مع علمه بذلك .

وقد قضت محكمة النقض بأن " لما كانت المادة 35 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر تنص على عقاب كل من يتوصل عمداً الى التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون عن طريقة تجزئة الصفقة أو الإدلاء بيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق التي تقدم تنفيذاً له أو بأى وسيلة أخرى ، وكان مفاد ذلك أن هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي باتجاه إرادة مرتكبها الى الإخلال بأحكام القانون المنظمة لأداء رسوم الشهر المنصوص عليها فيه ، وكان من المقرر أن القصد الجنائي من أركان الجريمة فيجب أن يكون ثبوته فعلياً ، وكان توافره مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع والتي تنأى عن رقابة محكمة النقض متى كان استخلاصها سليماً مستمداً من الأوراق ، وكان الحكم المطعون فيه -

للأسباب السائغة التي أوردها - قد استخلص من ظروف الدعوى وما توحى به ملابساتها أن المطعون ضده وقد اشترى العقار على صفقتين بعقدين في تاريخين مختلفين اشتمل كل منهما على نصف العقار ثم تقدم عن كل من العقدين بطلب للشهر بعد عدة سنوات من تاريخ إبرامه ، لم يكن يستهدف تجزئة صفقة واحدة بقصد التهرب من الرسم المستحق عليها ورتب على ذلم قضاءه بالبراءة ورفض الدعوى المدنية ، فإن ذلك حسبه ليستقيم قضاؤه لما هو مقرر من أنه يكفي في المحاكمات الجنائية أن تتشكك محكمة الموضوع في صحة توافر إسناد النهمة الى المتهم لكى تقضي به بالبراءة ورفض الدعوى المدنية إذ مرجع الأمر في ذلك الى ما تطمئن إليه في تقدير الدليل مادام حكمها يشتمل على ما يفيد أنها محصت الدعوى وأحاطت بظروفها وبأدلة الثبوت التي قام عليها الاتهام ووازنت بينها وبين أداة النفى فرجحت دفاع المتهم أو داخلتها الريبة في عناصر الإثبات . لما كان ما تقدم ، فإن الطعن يكون على غير أساس متعيناً رفضه موضوعا وإلزام الطاعن المصروفات المدنية " (الطعن 972 لسنة 47ق جنائي جلسة 1978/2/9 س29 ق17 ص100 مشار إليه بمجموعة القواعد التي قررتها محكمة النقض في خمسين عاماً)

عقوبة جريمة التهرب من رسوم التوثيق والشهر :

تنص المادة (35) من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر على أنه " مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من توصل عمداً الى التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون عن طريق تجزئة الصفقة أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق التي تقدم تنفيذاً ل أو بأية وسيلة أخرى .

وفي جميع الأحوال يحكم بإلزام مرتكب هذه الجريمة بأداء مبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال ما لم يؤد من الرسم ...." .

ويتبين لما من هذا النص بأن عقوبة جريمة التهرب من رسوم التوثيق والشهر هى الحبس والغرامة أو أى من هاتين العقوبتين ويحكم أيضاً بالتعويض على مرتكب هذه الجريمة بأداء مبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال ما لم يؤد من الرسم .

وقد قضت محكمة النقض بأن " التعويضات المشار إليها في القوانين المتعلقة بالضرائب والرسوم ، هى عقوبة تنطوي على عنصر التعويض ، ويترتب على ذلك ، أنه لا يجوز الحكم بها ، إلا من محكمة جنائية ، وأن الحكم بها حتمي تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها وبلا ضرورة لدخول الخزانة العامة في الدعوى ودون أن يتوقف ذلك على تحقق وقوع ضرر لها " . (الطعن 9065 لسنة 59ق "جنائي" جلسة 1989/12/24)

ويجوز لمصلحة الشهر العقاري الادعاء مدنياً :

فقد قضت محكمة النقض بأن " متى كان يبين من الاطلاع على المفردات المضمونة أن مصلحة ...... التي يمثلها الطاعن – وزير المالية بصفته – قد طلبت تحريك الدعوى الجنائية قبل المطعون ضده على أن يشمل الحكم إلزامه بالحقوق المدنية المطلوبة لها والتي أفصحت عن أسسها ومقدارها ، ومن ثم فإن هذا الطلب تتوافر له مقومات الادعاء المدني في مرحلة الاستدلال مما يعتبر معه تحريك النيابة العامة للدعوى الجنائية أمام محكمة أول درجة شاملاً بالضرورة إحالة الدعوى المدنية إليها دون حاجة الى اتباع الطاعن الإجراءات المنصوص عليها في المادة 251 من قانون الإجراءات الجنائية وبالتالي فإن استئنافه الحكم الابتدائي بالنسبة للدعوى المدنية يكون جائزاً ولو أنه لم يتبع تلك الإجراءات أمام محكمة أول درجة ، ومن ثم فإن طعنه الماثل وقد استوفى باقي الشروط المنصوص عليها في القانون يكون مقبولاً شكلاً " (الطعن 5084 لسنة 52ق "الدائرة الجنائية" جلسة 1983/5/19 س24 ص656)

التنازل عن جريمة التهرب :

تنص المادة (3/35) من القانون رقم 70 لسنة 1964 على أنه " ولا يجوز إقامة الدعوى العمومية إلا بإذن من وزير العدل أو من يندبه في ذلك وله النزول عنها في أى وقت إذا رأى محلاً لذلك ، كما أن له ولمن يندبه إجراء الصلح فيها على أساس دفع مبلغ لا يقل عن مثلى ما لم يؤد من الرسم " .

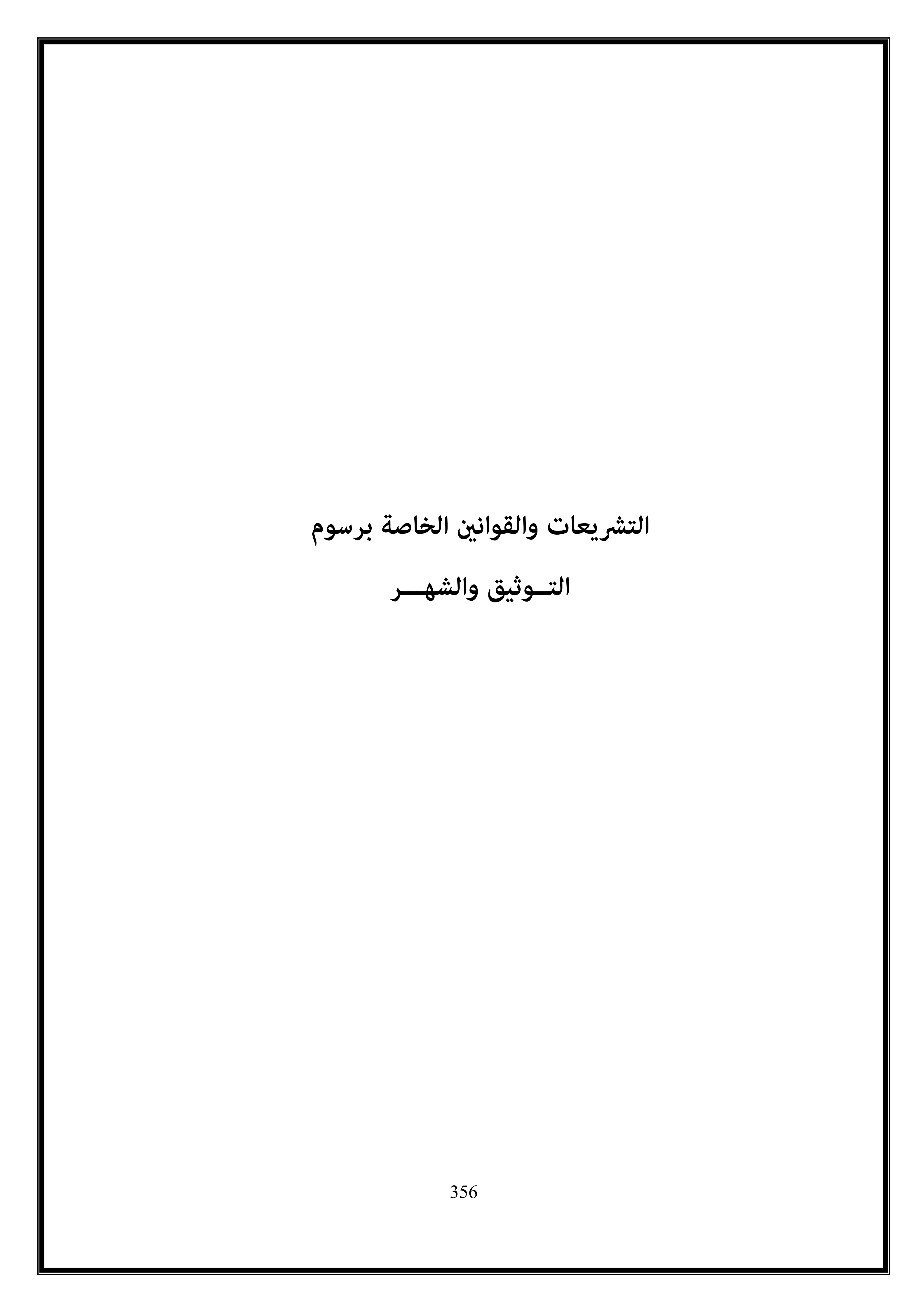
وتطبيقاً لهذا النص يجوز التنازل عن جريمة التهرب من رسوم التوثيق والشهر عن طريق وزير العدل أو من يندبه لأنه هو الذي له سلطة التنازل عن جريمة التهرب .

وقد قضت محكمة النقض بأن " إذ أجازت المادة العاشرة من قانون الإجراءات الجنائية لمن خوله القانون حق تقديم الطلب أن يتنازل عنه في أى وقت الى أن يصدر في الدعوى حكم نهائي ، وتنقضي الدعوى الجنائية بالتنازل ، وكان الثابت من المفردات التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن – أن وكيل وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية لشئون النقد والميزانية النقدية – قد أخطر النيابة العامة بتاريخ .... بأنه رؤى سحب الإذن الصادر باتخاذ الإجراءات ورفع الدعوى العمومية في القضية موضوع الطعن وعرض هذا التنازل على المحكمة قبل إصدارها الحكم المطعون فيه غير أن المحكمة قد انتهت الى تأييد الحكم الصادر بالإدانة ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في القانون ويتعين نقضه والحكم بانقضاء الدعوى العمومية بالتنازل " (الطعن 1876 لسنة 39ق "جنائي" جلسة 1970/4/5 س21 ص507)

الصلح في جريمة التهرب من رسوم التوثيق والشهر :

طبقاً لنص المادة 3/35 من القانون رقم 70 لسنة 1964 يجوز إجراء الصلح في هذه الجريمة عن طريق وزير العدل أو من يندبه ويترتب على هذا الصلح انقضاء الدعوى الجنائية صلحاً .

وقد قضت محكمة النقض بأن " .... لمصلحة الجمارك التصالح مع المتهمين في جرائم التهرب في جميع الأحوال سواء تم الصلح أثناء الدعوى أمام المحكمة أو بعد الفصل فيها بحكم بات ، ويترتب عليه انقضاء الدعوى الجنائية أو وقف تنفيذ العقوبة حسب الأحوال ، فالصلح يعد ...... بمثابة نزول من الهيئة الاجتماعية عن حقها في الدعوى الجنائية مقابل الجعل الذي قام عليه الصلح ويحدث أثره بقوة القانون مما يقتضي من المحكمة إذا ما تم التصالح في أثناء نظر الدعوى أن تحكم بانقضاء الدعوى الجنائية ، أما إذا ترخى الى ما بعد الفصل في الدعوى فإنه يترتب عليه وجوباً وقف تنفيذ العقوبة الجنائية المقضي بها ..." (الطعن 919 لسنة 33ق "جنائي" جلسة 1963/12/16 س14 ص927)



التشريعات والقوانين الخاصة برسوم

التــوثيق والشهـــر

قرار جمهوري بالقانون رقم 70 لسنة 1946

بشأن رسوم الشهر والتوثيق المعدل

أصدر القانون الآتي :

(الباب الأول)

في أنواع الرسوم وقواعد تقدير كل مها

مادة (1)

يفرض على أعمال التوثيق والشهر وما يتصل بها من طلبات وإجراءات الرسوم الآتية

: رسم مقرر ، رسم حفظ ، رسم نسبي .

الفصل الأول

الرسم المقرر

مادة (2)

بفرض رسم مقرر على ما يأتي :

1- توثيق المحررات .

2- التصديق على التوقيعات .

3- الصور الفوتوغرافية والخطية والشهادات والملخصات .

4- التأشيرات الهامشية .

5- البحث في السجلات والفهارس .

6- الإطلاع (الكشف النظري) .

7- الانتقال في حالة توثيق المحررات أو التصديق على التوقيعات .

8- إثبات التاريخ .

9- الترجمة .

10- التأشير على الدفاتر التجارية .

11- المراجعة .

12- طلب الشهر .

مادة (3)

يفرض على المحررات المطلوب توثيقها (الإشهادات) رسم قدره مائة قرش للورقة الأولى منه وعشرون قرشاً عن كل ورقة تالية ويفرض على كل إشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة رسم قدره أربعون قرشاً عن الورقة الأولى منه وعشرة قروش عن كل ورقة تالية وبتعدد هذا الرسم بتعدد المشهدين ، ويفرض على إشهادات الحالة المدنية والتوكيلات المتعلقة بها ، الرسم الوارد بالجدول حرف (ج) المرفق بهذا القانون

مادة (4)

يفرض رسم قدره أربعون قرشاً على التصديق على كل إمضاء أو ختم .

مادة (5)

يفرض رسم قدره عشرون قرشاً عن كل صفحة تصور فوتوغرافيا من المحررات والأوراق الأخرى التي يجوز تصويرها.

كما يفرض ذات الرسم عن كل ورقة من الصور الخطية والشهادات والملخصات المطلوب استخراجها من السجلات والمحررات ومرفقاتها ، وتكون الورقة صفحتين والصفحة 25 سطر والسطر اثنى عشر كلمة باللغة العربية واثنى عشر مقطعا باللغة الأجنبية ، ويفرض الرسم بتمامه على الورقة الأولى مهما قل عدد الأسطر المكتوب فيها ، أما الورقة الأخيرة فلا يستحق عنها الرسم إلا إذا زاد عدد أسطرها على ثمانية دون حساب التوقيعات والتاريخ .

كما يفرض على كل صورة أو ملخص أو شهادة في أمور الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب رسم قدره عشرة قروش مهما كان عدد أوراقها.

مادة (6)

يفرض رسم قدره عشرون قرشاً عن كل تأشير بهوامش السجلات والمحررات .

مادة (7)

يفرض على البحث في السجلات والفهارس لاستخراج صورة أو شهادة أو ملخص أو للإطلاع (الكشف النظري) رسم عشرة قروش عن كل اسم في كل سنة ويتعدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقسام في المدن التي يشملها الكشف إن كان لكل ناحية أو قسم فهرست مستقل ، ويبدأ حساب السنة واليوم الموضح في الطلب مع احتساب كسور السنة سنة كاملة .

ويجوز البحث على وجه السرعة في أجل لا يجاوز خمسة عشر يوما لاستخراج شهادة عقارية نظير رسم إضافي معادل للرسم المقرر في الفقرة السابقة ، ويخصص ما لا يجاوز نصف حصيلة هذا الرسم الإضافي لتنفيذ وتنظيم هذه العملية بالاتفاق بين وزيرى العدل والخزانة .

ولا يستحق الرسم المشار إليه بالفقرتين السابقتين إذا كان البحث خاصاً بمسائل الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب متى كان الطالب ذا شأن .

مادة (8)

يفرض رسم قدره عشرون قرشاً للإطلاع (الكشف النظري) على كل مادة براد الإطلاع عليها في مكاتب الشهر ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها .

مادة (9)

يفرض رسم قدره مائتا قرش على انتقال المورث خارج مكاتب التوثيق وفروعها لتوثيق المحررات الرسمية أو التصديق على التوقيعات في المحررات العرفية وذلك خلال مصروفات الانتقال ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد المحررات ولو اتحد أصحاب الشأن أما إذا تعددت الموضوعات في محرر واحد وكان لكل منهما آثار قانونية مستقلة استحق رسم الانتقال كاملاً عن أحدها ونصفه عن كل الباقي .

مادة (10)

يفرض رسم قدره أربعون قرشاً عن كل تأشيرة لإثبات التاريخ .

مادة (11)

يفرض رسم قدره مائة قرش عن كل ورقة من الأصل المطلوب ترجمته الى لغة أجنبية ن وخمسون قرشاً إذا كانت الترجمة الى اللغة العربية .

مادة (12)

يفرض رسم تأشير على الدفاتر التجارية بواقع عشرين مليم عن كل ورقة .

يفرض رسم قدره خمسون مليماً على مراجعة أصول المحررات التي تقدم من نسخ متعددة إذا صدر قرار من وزير العدل بالاستغناء عن تصويريها ، وبحسب هذا الرسم على كل صفحة من المسخ الأخرى .

مادة (14)

يفرض رسم قدرة مائة قرش على طلب الشهر عند تقديمه لمأمورية الشهر المختصة .

(الفصل الثاني)

رسم الحفظ

مادة (15)

يفرض رسم الحفظ على المحررات المطلوب توثيقها والمحررات واجبة الشهر حسب الفئات الآتية :

1- عشرون قرش إذا لم تتجاوز المحرر مائة جنيه .

2- خمسون قرش إذا زادت قيمة المحرر على مائة جنيه ولم تتجاوز خمسمائة جنيه

3- مائة قرش إذا زادت قيمة المحرر على خمسمائة جنيه ولم تتجاوز ألف جنيه .

4- مائتا قرش إذا زادت قيمة المحرر على ألف جنيه ولم تتجاوز ألفى جنيه ، ويزاد خمسون قرشاً عن كل شريحة تالية مقدارها ألف جنيه أو كسورها .

5- خمسون قرشاً إذا كانت قيمة المحرر مما لا يمكن تقديرها فإذا كان المحرر حكماً من أحكام الإفلاس أو ورقة من أوراق الإجراءات يكون الرسم مائة قرشاً وإذا كان الرسم توكيلاً لمحام للمرافعة في القضايا أو عزله منه يكون الرسم عشرون قرشاً ، ولا يحصل الرسم المشار إليه على الإشهادات الواردة بالجدول حرف (ج) المرفق بهذا القانون اكتفاء بالرسم الموضحة به .

مادة (16)

يؤدي رسم الحفظ على المحررات المشار إليها في المادة السابقة ولو كانت غير خاضعة للرسم النسبي .

ويتعدد رسم الحفظ على المحررات التي تشتمل على أكثر من موضوع بتعدد الموضوعات الواردة بها دون الجمع بينها فإذا كان بعضها مجهول القيمة والبعض الآخر معلوم القيمة أخذ الرسم على كل منها .

مادة (17)

المحررات الموثقة واجبة الشهر لا يتكرر الرسم عليها عند إجراء شهرها .

مادة (18)

يفرض رسم نسبي على تصرف أو موضوع مما تشمله المحررات المطلوب توثيقها على توقيعات ذوي الشأن فيها أو إيداعها أو التي يقتضي الأمر حفظها ولم تكن موضوع إشهاد .

مادة (19)

ويتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما ورد بالجدولين حرفين (أ ، ب) المرفقين بهذا القانون .

وفي جميع الأحوال لا يقل هذا الرسم في أى من الجدولين المشار إليهما عن عشرة جنيهات .

وتخصص نسبة (5%) من حصيلة الرسم المشار إليه لصندوق الرعاية الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق ، وللوزير بعد العرض على مجلس الوزراء ، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق في ضوء معدلات أدائهم وحجم إنجازهم في العمل .

مادة (20)

ملغاة بالمادة العاشرة من القانون 6 لسنة 1991 .

مادة (21)

حدد قيمة العقار أو المنقول في الحالات التي ينص فيها على تقدير الرسم النسبي على أساس هذه القيمة على النحو التالي :

أولاً : العقارات

1- الأراضي الزراعية المربوط عليها ضريبة أطيان : على أساس القيم الموضحة في المحرر حيث لا تقل عما مائتى مثل قيمة الضريبة الأصلية السنوية .

2- الأراضي الزراعية داخل كردون المدن المربوط عليها ضريبة أطيان على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن أربعمائة مثل قيمة الضريبة الأصلية السنوية .

3- الأراضي الزراعية داخل كردون المدن المرفوع عنها ضريبة الأطيان لخروجها من نطاق الأراضي الزراعية ، على أساس قيمتها باعتبارها من الأراضي الفضاء في تطبيق أحكام هذا القانون .

4- الأراضي الزراعية التي لم تربط عليها ضريبة الأطيان : على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن ألف جنيه للفدان الواحد .

5- الأراضي الصحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن : على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة المقل الواحد في الجدول التي يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى الوزير المختص .

6- العقارات التي ربطت عليها الضريبة على العقارات المبنية : على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن ثلاثين مثلاً للقيمة الإيجارية السنوية المتخذة أساساً لربط الضريبة .

7- العقارات التي لم تربط عليها الضريبة على العقارات المبنية : على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة المثل في الجهة الموجودة بها أو أقرب جهة مجاورة لها .

وتتبين الجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزيرى المالية والإسكان والمحافظ المختص ما يعد منطقة مماثلة ومستوى وقيمة العقارات المبنية في كل منها مستنداً الى متوسط ما تم ربط الضريبة عليها منها .

8- ملغاة بالقانون رقم 225 لسنة 1996 .

9- الأراضي الفضاء والمعدة للبناء وما في حكمها التي لم تربط عليها ضريبة الأراضي الفضاء : على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأراضي المماثلة وفقاً للبند (7) من هذه المادة ويسري على هذا الحكم على الأراضي البور داخل كردون المدن .

10- الأراضي التي ينص المحرر على التصرف فيها دون ما عليها من مبان ومنشآت والمباني أو المنشآت التي ينص المحرر على التصرف فيها دون الأرض .

أ) حالة التصرف في الأرض دون المباني أو المنشآت :

على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأرض والمباني والمنشآت مقداره طبقاً للجداول المشار إليها في البند (7) من هذه المادة ما لم يثبت أن التصرف مقصور على الأرض وحدها أو أن المتصرف إليه أقام المباني أو المنشآن على نفقته وعلى الملزم بأداء الرسم عبء إثبات ذلك ، ويعتبر ربط الضريبة على العقار أو استخراج ترخيص البناء باسم المتصرف إليه (قرينة على ذلك) .

ب) حالة التصرف في المباني أو المنشآت دون الأرض :

وفق القيمة الموضحة في المحرر أو المحدد طبقاً للجداول المشار إليها في البند (7) من هذه المادة أيهما أكبر وتقدر القيمة في جميع الأحوال على أساس الحد الأدنى المبين في البنود السابقة إذا لم يتضمن المحرر بيانات القيمة.

ثانيا : المنقولات

تحدد قيمة المنقولات وفقاً لما هو موضح في المحرر على ألا يقل الرسم المحصل عن عشرة جنيهات في جميع الأحوال وذلك فيما عدا المحررات الخاصة بمركبات النقل السريع التي يحددها قانون المرور فتقدر قيمتها طبقاً للجداول التي صدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزير المالية ولا يجوز في جميع الأحوال قبول أى محرر خاص بالتصرف في المنقولات ما لم يتضمن بيان بتحديد قيمتها .

مادة (22)

تقدر الرسوم النسبية على التصرفات والوقائع في المحررات التي تكون الدولة أو إحدى وحدات الحكم المحلي أو إحدى الهيئات العامة أو وحدات القطاع العام طرفاً فيها على أساس القيمة الموضحة في تلك المحررات.

مادة (23)

في حالة اختصاص الدائن بعقارات مدينة أو رهن العقار أو حقوق الامتياز تضاف على الدين الأصلي الفوائد المستحقة لغاية تاريخ القيد علاوة على فوائد السنتين التاليتين لهذا التاريخ والمصروفات ، كما يضاف أيضاً في حالة الرهن قيمة التعويض عن الدفع المعجل إن طلب تأمينه .

وفي حالة انقضاء مدة التجديد القانونية لهذه الحقوق يراعى عند إعادة قيدها بعد الميعاد تحصيل الرسم النسبي كاملاً على قيمة الدين الأصلي أو الباقي منه مع الملحقات والفوائد المطلوبة .

(الباب الثاني)

في تحصيل الرسوم وردها وتخفيضها والإعفاء منها

(الفصل الأول)

في تحصيل الرسوم ورودها

مادة (24)

تحصل مقدم جميع الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون قبل اتخاذ أى إجراء مطلوب ، بالنسبة للمحررات واجبة الشهر يراعى تحصيل الرسوم على عملتى التوثيق والشهر معاً سواء أكان المحرر مطلوبا توثيقه أو التصديق على توقيعات ذوي الشأن فيه .

مادة (24 مكرر)

تحصل مؤقتاً عند شهر صحيفة دعوى التعاقد على حقوق عينية عقارية أو عقد شهر طلب عارض أو طلب تدخل أو طلب إثبات اتفاق يتضمن صحة التعاقد عن حق من هذه الحقوق (أمانة قضائية) تورد لخزينة المحكمة المختصة على ذمة شهر الحكم الذي يصدر في الدعوى أو الطلب مقدارها (25%) من صحة الرسم النسبي المستحق على شهر الحكم مصحوباً على أساس ثمن العقار كما هو ثابت بصحيفة الدعوى أو الطلب ، وتخصم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبي المستحق على ذلك الشهر وفي حالة القضاء نهائيا برفض الدعوى أو عدم قبولها أو اعتبارها كأن لم يكن أو تركها أو سقوط الخصومة فيها أو في حالة عدم شهر الحكم لتخلف أحد الشروط اللازمة لشهره التي لا دخل لإرادة طالب الشهر فيها يمحى ما تم شهره ويعتبر كأن لم يكن وترد الأمانة بغير رسوم .

مادة (25)

يكون للدولة - ضماناً لسداد ما لم يؤد من رسوم نتيجة الخطأ المادي أو الغش - (حق امتياز) على الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد الرسوم في أى يد تكون .

ويصدر بتقدير الرسوم التي لم يتم أداؤها والمشار إليها في المادة السابقة أمر تقدير من أمين المكتب المختص ، ويعلن هذا الأمر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو على يد محضر للملزم بأداء الرسم أو لطالب الإجراء حسب الأحوال ويجوز لذوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر نهائياً ويكون للمصلحة تنفيذه بطريق الحجز الإداري كما يجوز لها تنفيذه بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية على صور أمر التقدير من المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الأمر ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم الى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكتب الذي أصدر الأمر .

مادة (27)

يجوز لأمين المكتب المختص بناء على طلب أحد أصحاب الشأن أن يمنحه أجلاً لأداء الرسوم المشار إليها في المادة 25 أو أن يأذن له على أقساط لمدة لا تجاوز سنتين.

وإذا تأخر صاحب الشأن في الوفاء بأى قسط بالرغم من إعذاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو على يد محضر استحق عليه باقي الأقساط اعتباراً من تاريخ القسط الثاني .

ويجوز لأمين عام المصلحة التجاوز عن المطالبة بسداد تلك الرسوم إذا لم تزد على عشرة جنيهات .

مادة (28)

ترد الرسوم النسبية المتصلة عن شهر أحكام مرسى المزاد في حالة الحكم بإلغائها.

مادة (29)

إذا حال دون إتمام إجراءات شهر المحررات وفاة أو صدر قانون جديد يرد 75% من الرسوم النسبية التي حصلت عنها .

مادة (30)

لا يترتب على بطلان المحررات أياً كان نوعها رد شيء من الرسوم على اختلاف أنواعها بأى حال من الأحوال ولا يرد أى رسم حصل بالتطبيق لأحكام هذا القانون إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة فيه ولو عدل أصحاب الشأن عن السير في الإجراءات الذي حصل عنه الرسوم . (تم إلغاء هذه المادة بموجب حكم المحكمة الدستورية رقم 2 لسنة 24ق دستورية جلسة 2003/12/14 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 52 مكرر بتاريخ 2003/12/31)

مادة (31)

يسقط الحق في استرداد ما يتحصل من رسوم بغير وجه حق بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ الدفع . (م2/377 مدني)

(الفصل الثاني)

في تخفيض الرسوم والإعفاء منها

مادة (32)

يخفض الى النصف الرسم النسبي المفروض على بيع العقار المنصوص عليه في هذا القانون لكل من :

أولا : صغار الملاك الذين يشترون أطياناً زراعية تجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه ، بحيث لا تزيد ملكيتهم عن خمسة أفدنة بما في ذلك القدر محل التصرف .

ثانيا : مشترو العقارات المبنية أو أجزاء منها بحث لا تتعدى قيمة ما يملكونه خمسة آلاف في ذلك القدر محل التصرف .

وتقدر قيمة العقار المشار إليه طبقاً للأسس الموضحة في المادة 21 .

ويخفض الى الربع الرسم النسبي المفروض على قيمة العقار لإنهاء حالة الشيوع في خلال عامين من تاريخ قيام حالة الشيوع أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

ويراعى في تطبيق هذا النص ما تضمنته القوانين الأخرى من تخفيضات .

مادة (33)

لا يؤدي رسم نسبي على شهر الإرث وأحكام إشهار إفلاس وعرائض الدعاوى العينية العقارية وأوراق الإجراءات الخاصة بالبيوع الجبرية وأنذرت الشفعة وكذلك الأحكام الصادرة ببطلان أو فسخ أو إلغاء أى حق من الحقوق التي تم شهرها .

مادة (34)

يعفى من الرسوم المفروضة بموجب هذا القانون :

أ- المحررات والإجراءات التي تؤول بمقتضاها ملكية عقارات أو منقولات أو الحقوق الى الحكومة .

ب- الصور والشهادات والكشوف والملخصات والترجمة للوزارات والمصالح الحكومية أو لجهة وقف خيري .

ج- إشهار الإسلام .

ج- الوقف الخيري والبيع وغيره من أسباب كسب الملكية إذا اقترن بوقف العين وقفاً خيرياً والعقود والتصرفات المتعلقة بالوقف الخيري متى كانت لجهة الوقف

هـ- الوصية في وجوه البر .

و- جميع التصرفات التي تؤول بمقتضاها الى إحدى الحكومات الأجنبية ملكية عقارات في مصر لاتخاذها دوراً لهيئاتها السياسية أو القنصلية بشرط المعاملة بالمثل .

ز- الحكومات والهيئات الأجنبية بالنسبة للعقارات التي تتملكها لإقامة منشآت ثقافية عليها موافقة رئيس الجمهورية وبشرط المعاملة بالمثل .

ح- الحالات المقررة بموجب قوانين خاصة .

مادة (34 مكرر)

يخفض الى النصف الرسم النسبي المستحق على المحررات الخاصة بطلبات الشهر ، فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقه تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تعفى هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها .

مادة (34 مكرر "1")

يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وبين ذوي الشأن في الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة.

وتنشأ في كل محافظة لجنة أو أكثر دون غيرها بنظر طلبات الصلح في الدعاوى والمنازعات المذكورة والبت فيها ، وتشكل اللجنة بقرار من وزير العدل برئاسة مستشار على الأقل بمحكمة الاستئناف ترشحه سنوياً الجمعية العامة لمحكمة الاستئناف التي يعمل بها وعضوية اثنين من العاملين بالمصلحة من درجة مدير عام على الأقل يعينهما وزير العدل ويقدم طلب التصالح الى المصلحة من صاحب الشأن ويترتب على تقديمه وجوب تأجيل الدعوى لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها على سنة إذا كان النزاع مطروحاً على القضاء ، وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وذلك بعد سماع أقواله والإطلاع على مستنداته وتبدي اللجنة رأيها مسبباُ في هذا الطلب ، فإذا قبله الطالب أصدرت اللجنة قرارها بذلك ، ويصبح هذا القرار ملزماً للطرفين أمام القضاء أما إذا كان النزاع لم يطرح على القضاء ، وتوصل الطرفان أمام اللجنة الى الصلح فيكون قرارها بالتصالح سنداً تنفيذياً يجوز التنفيذ بمقتضاه وفقاً للأحكام الخاصة بذلك .

ويصدر قرار من وزير العدل بنظام وقواعد وإجراءات تقديم طلبات التصالح ونظرها والبت فيها وسير العمل بلجان التصالح .

مادة (34 مكرر "2")

يخفض الرسم النسبي على شعر المحررات بنسبة 25% من مقداره المستحق بعد التخفيض المنصوص عليه في الفقرة من المادة 34 مكرر "1" ، ومع تطبيق أحكام الفقرة الثانية من المادة ذاتها ، ويسري التخفيض الجديد على المحررات الخاصة بطلبات الشهر القائمة عند بدء العمل به وتلك التي تقدم خلال ثلاث سنوات تالية ويجوز لرئيس الجمهورية أن يقر العمل بالتخفيض على الرسوم المشار إليه في الفقرة السابقة وذلك لمدة أخرى 4.5% .

مادة (34 مكرر "3")

يخفض الرسم النسبي على شهر المحررات بنسبة الثلث من مقداره المستحق بعد التخفيض المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 34 مكرر 2"" ومع تطبيق أحكام المادة 34 مكرر ، ويسري التخفيض الجديد على المحررات الخاصة بطلبات الشهر القائمة عند بدء العمل به ، وتلك التي تقدم خلال ثلاث سنوات تالية ، ولرئيس الجمهورية أن يقرر العمل بالتخفيض على الرسوم المشار إليها في الفقرة السابقة ، وذلك لمدة أو لمدد أخرى 3% ،

(الباب الثالث)

أحكام عامة

جريمة التهرب من رسوم الشهر

مادة (35)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد أن ينص عليها في قانون العقوبات أو أى قانوناً آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا يجاوز سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيج على خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من توصل عمداً الى التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون عن طريق تجزئة الصفقة أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق التي تقدم تنفيذاً له أو بأى وسيلة أخرى .

وفي جميع الأحوال يحكم بإلزام مرتكب الجريمة بأداء مبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال ما لم يؤد من الرسم ولا تجوز إقامة الدعوى العمومية إلا بإذن من وزير العدل أو من يندبه في ذلك وله التنازل عنها في أى وقت إذا رأى ذلك ، كما أن له ولمن يندبه إجراء الصلح فيها على أساس دفع لا يقل عن مثلى ما لم يؤد من الرسم ويعاقب على المشروع في ارتكاب هذه الجريمة بعقوبة الجريمة ذاتها .

مادة (36)

في تحصيل الرسوم الواردة بهذا القانون يعتبر في تقدير القيمة ما كان من كسور الجنيه وفي تقدير الرسم ما كان من كسور القرش قرشاً .

مادة (37)

لا تسري أحكام هذا القانون على رسوم التوثيق ورسوم طلبات الإجراءات التي تم تحصيلها قبل العمل به .

مادة (38)

تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون .

مادة (39)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، وعلى وزير العدل تنفيذه وإصدار القرارات اللازمة لذلك .

جدول حرف (أ)

المحررات واجبة الشهر

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
		أ- الحقوق العينية الأصلية :
	2%	من قيمة العقار إذا لم تجاوز 1000 جنيه
	3%	من تلك القيمة إذا لم تجاوز 2000 جنيه
	4%	من تلك القيمة إذا لم تجاوز 3000 جنيه
بيع العقار أو رده باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه	5%	من تلك القيمة إذا لم تجاوز 5000 جنيه
	6%	من تلك القيمة إذا لم تجاوز 7000 جنيه
	7%	من تلك القيمة إذا لم تجاوز 10000 جنيه
	8%	من تلك القيمة إذا لم تجاوز 15000 جنيه
	9%	من تلك القيمة إذا لم تجاوز 2000. جنيه
	10%	من تلك القيمة إذا لم تجاوز 25000 جنيه

	..... %11	من تلك القيمة إذا لم تجاوز 30000 جنيه
	..... %12	من قيمة العقار إذا تجاوزت 30000 جنيه
الوصية بالعقار	...... %12	من قيمة العقار الموصى به وقت الشهر
وصية بمنفعة عقار مدة معينة أو مدى الحياة	..... %12 ..... %12	من ثلث قيمة العقار من ثلثى قيمة العقار
بيع الرقبة في العقار مجرداً من حق الانتفاع في العقار	..... %12 ..... %12	من ثلث قيمة العقار من قيمة أكبر البلدين
بيع حق الانتفاع في العقار	.... %12	من قيمة العقار وقت الإقرار أو التصادق
إقرار للغير بملكية العقار أو التصادق على ملكيته	..... %12	من قيمة العقار الموهوب وقت الهبة
هبة العقار أو الرجوع فيها	...... %12	أو الرجوع من القيمة المبنية في العقد
	..... %12	أو التي بينها صاحب الشأن مقابل

حقوق الارتفاق	12%	الارتفاق على ألا تقل عن الفرق بين العقار محملاً بالارتفاق وقيمته بدونه
حكم مرسى المزاد	12%	من الثمن الراسي به المزاد
محاضر البيع الإداري الجبري	12% 12%	من الثمن الذي بيع به العقار من قيمة مال البدل
استبدال أعيان الوقف	12%	من قيمة نصيب المستحق سواء أكان قائماً أو أموالاً مودعة على ذمة الاستبدال
إلغاء الوقف	12%	....

2- الحقوق العينية وتجديدها

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
رهن العقار	2/1 %	من مبلغ الدين لغاية 1000 جنيه
	%1	من مبلغ الدين إذا لم تجاوز قيمته 2000 جنيه
	%1.5	من مبلغ الدين إذا جاوزت 2000 جنيه
		فإن لم يكن الدين معيناً كان الرسم باعتبار قيمة الرهون وقت الرهن
حقوق الامتياز	%2/1	ويؤخذ هذا الرسم عند التجديد على الزيادة فقط
قيد اختصاصات الدائن بعقارات مدينة	%2/1	على المبلغ الأصلي وملحقاته وعند التجديد يفرض الرسم على الزيادة فقط
التنازل عن الأولوية في مرتبة الحقوق العينية التبعية	%2/1	من مقابل التنازل إذا صدر بمقابل وألا يكتفي بالرسم المقرر ورسم الحفظ

قيد الديون العادية التي على المورث على هامش تسجيل حق الإرث	%2/1	على المبلغ الأصلي وملحقاته
قسمة العقارين بين مستحقية قسمة إفراز أو فسخها	%1	من قيمة العقار المقسوم ، وإذا كانت القسمة قاصرة على فرو بعض الحصص مع بقاء الشيوع في الباقي ، فإن الرسم يؤخذ على قيمة الحصة أو الحصص المفرزة فقط إذا كان الباقي هو نصيب شريك واحد يحصل الرسم عن قيمة العقار كله بحسب نصيب كل شريك ، وإذا ظهرت في القسمة زيادة عن الأنصبة الأصلية تأخذ الزيادة حكم البيع في تقدير الرسم .
شطب الرهن	%4/1	من مبلغ المتخالص عليه لغاية 1000 جنيه
	%2/1	إذا لم تجاوز قيمة الدين 2000 جنيه .

	%4/3	سواء حصل الإفراز بالقبض أو الإبراء أم لم يحصل وإذا كان الشطب عن جزء من العقار ولم تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء يحصل الرسن على كامل الدين مع مراعاة ذلك عند إجراء الشطب النهائي .

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
شطب اختصاص الدائن بعقارات مدينة .	%4/1	من المبلغ المتخالص عليه سواء أحصل الإقرار بالقبض أو الإبراء أم لم يحصل وإذا كان الشطب عن جزء من العقار ولم تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء يحصل الرسم على كامل الدين مع مراعاة ذلك عند إجراء الشطب النهائي .
التحكير أو التنازل عن......	%2	من الأجرة المبينة في العقد بشرط ألا تقل عن عشرة سنين ولا تزيد على عشرين سنة فإذا لم تعين المدة فباعتبار الأجرة السنوية في مدة عشرين سنة .
الإيجارات	%1	باعتبار قيمة الإيجار في مدة التعامل إا لم يشترط تجديدها ، أما إذا شرط التجديد ، فإن كانت المدة لأقل من سنة فباعتبار الأجرة لمدة سنة وإن كانت لسنة فأكثر فباعتبار الأجرة عن مدة واحدة من مدد التجديد .

المخالصات عن الإيجار ... فسخ إيجار العقد أو التنازل عنه .	%2/1	من قيمة الأجرة في المدى الباقية من العقد
شطب حقوق الامتياز .	%2/1	على المبلغ الأصلي وملحقاته .
شطب الديون العادية التي على المورث الصلح متى كان متعلقاً بنزاع خاص بتصرف من التصرفات الواردة ذكرها في هذا الجدول .	%2/1	على المبلغ الأصلي وملحقاته .
كل تصرف أو موضوع لم ينص عليه فيما تقدم .	......	النسبة المقررة لكل تصرف . إذا كانت قيمة التصرف أو الموضوع مما يمكن تقديره وإلا يكتفى بالرسم المقرر ورسم الحفظ .

جدول حرف (ب)

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
		كما يستبدل بفئات الرسم النسبي الوارد بالجدول حرف (ب) المرفق بالقانون رقم 70 لسنة 1964 المشار إليه والخاص ببيع المنقول أو رده باتفاق المتعاقدين أو التناول عنه والبدل في المنقول والإقرار للغير بمنقول أو التصادق عليه وبيع المحال التجارية والصناعية وهبة المنقول أو الرجوع فيها والوصية بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها الفئات الآتية :
بيع المنقول أردة باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه.....	%2	**من قيمة المنقول .**
البدل في المنقول	%2	**من قيمة أكبر البدلين .**

الإقرار للغير بمنقول أو التصادق عليه .	1%	من قيمة المنقول وقت الإقرار أو التصادق ويتعدد هذا الرسم بتعدد المقرين ما لم يكونوا في حكم شخص واحد .
	2%	من قيمة المقومات المادية والمعنوية للبيع إذا لم تزيد على 1000 جنيه .
	3%	إذا لم تجاوز القيمة 2000 جنيه .
	4%	إذا لم تتجاوز 3000 دنيه .
	5%	إذا زادت القيمة على 3000 جنيه .
هبة المنقول أو الرجوع فيها .	2%	من قيمة الموهوب وقت الهبة أو الرجوع .
الوصية بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها.	1%	من قيمة المال الموصى به إن كان معيناً فإن كانت الوصية بمال غير معين ، أو بجزء شائع كان الرسم على قيمة الموصى به باعتبار ما يملكه الموصى وقت صدور الوصية .
وصية بمنفعة أو منقول مدة معينة أو مدى الحياة أو الرجوع فيها .	1/2%	من قيمة المنفعة في المدة إن كانت معينة وإلا فمن قيمتها في عشرة سنوات .

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
إيجار عقار أو منقول .	%2/1	باعتبار الإيجار في مدة التعاقد إذا لم يشترط في المحرر تجديدها أما إن شرط التجديد فإن كانت المدة لأقل من سمة فباعتبار الأجرة لمدة سنة وإن كانت لسنة فأكثر فباعتبار عن مدة واحدة من مدد التجديد .
فسخ الإيجار للعقار أو المنقول أو التنازل عنه .	%4/1	من قيمة الأجرة في المدة الباقية في العقد .
عقود الشركات أو فسخها أو تعديليها .	%2/1	من رأس مال الشركة إذا لم يجاوز 2000 جنيه .
عقود المقاولات .	%2/1	إذا جاوز رأس المال 2000 جنيه .
عقود شركة المزارعة أو فسخها .	%2/1	من القيمة المتفق عليها في العقد من القيمة الإيجارية التي اعتبرت أساساً لربط ضريبة الأطيان موضوع الشركة مدة العقد إذا كانت المدة محددة أو مدة ثلاث سنوات إذا لم تكن المدة محددة .
رهن المنقول	%4/1	من مبلغ الدين لغاية 1000 جنيه .
	%2/1 %4/3	إذا لم تجاوز قيمة الدين 2000 جنيه
		إذا جاوزت القيمة 2000 جنيه فإن لم يكن الدين معيناً كان الرسم باعتبار قيمة الرهون وقت الرهن .

التناول عن رهن المنقول.....	%4/1	من مبلغ الدين أو الجزء المتخالص عنه سواء أحصل الإقرار بالقبض أو الإبراء أم لم يحصل وإذا كان التنازل عن جزء من الرهون لم تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء حصل الرسم عن كامل الدين وعند التنازل عن الجزء الباقي يراعى ما سبق تحصيله .
ترتيب الإيراد	%.......	من قيمة الإيراد السنوي مضروباً في 20 إن كان مؤدباً مضروباً في 10 إذا كان لمدى الحياة فإذا كان مؤقتاً فعلى قيمة الإيراد السنوي مضروباً في عدد سنينه بحيث لا تتجاوز عشرا .

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبي في المائة	الإيضاح
الحوالة	حسب النسب السابقة	من قيمة المحال به لغاية 1000 جنيه .
	.....%	إذا لم تجاوز قيمة المحال به 2000 جنيه .
	......%	إذا جاوزت القيمة 2000 جنيه .
إقرار لتحويل الدين أو التنازل عنه أو الرجوع فيه	حسب النسب السابقة	من قيمة الدين وإذا كان التنازل بعوض يحصل الرسم على الدين الأصلي .
إقرار بدين	حسب النسبة السابقة	من قيمة الدين سواء أصدر به حكم أم لم يصدر ما لم يكن الإقرار ضمن التعاقد بالرهن فلا رسم عليه .
إقرار باقتراض نقود.....	....	من القيمة المقر بها .
إقرار بفتح اعتماد	.....	من القيمة المقر بها ما لم يكن الإقرار ضمن التعاقد بالرهن فلا رسم عليه .
إقرار وديعة	....	من قيمة الوديعة .
إقرار بعارية	.....	من قيمة العارية .
إقرار بقبض الدين .	....	من قيمة الدين المكفول .
		من قيمة الدين لم يكن الإقرار بشطب الرهن أو التنازل عنه فلا رسم عليه .
إقرار باسترداد الوديعة أو العارية .	%4/1	من قيمة الوديعة أو العارية .

الإبراء من الحقوق .	1/4%	من قيمة المبرأ منه .
عقود الزواج أو التصادق عليها .	1/4%	على المائة جنيه الأولى .
تقرير النفقة أو سقوطها أو تحملها أو الإقرار بشيء من ذلك إذا كانت مستندة الى تاريخ سابق .		على الزيادة إذا كان الصداق مسمى أما إذا كان الصداق غير مسمى فيحصل رسم بحد أدنى قدره 200 قرش كما يؤخذ هذا الرسم على قيمة البائنة (الدوطة) وعلى التزام الزوج بردها وأيضاً على قيمة الشبكة أو الهدية التي يقدمها الزوج لزوجته .
كل تصرف أو موضوع لم ينص عليه في هذا الجدول		إذا كانت قيمة المحرر مما يمكن تقديره وإلا فيكفي بالرسم المقرر .

جدول حرف (ج)

المحررات الخاصة بالحالة المدنية

الشهادات (المحررات الرسمية المتضمنة موضوعاً من الموضوعات الموضحة بعد)	الرسم المستحق والإيضاح
الطلاق أو الفرقة بجميع أسبابها الشرعية.	رسم ثابت 25 قرش .
الإقرار بانقضاء المدة أو الحضانة أو سقوطها والإقرار بالرجعة .	رسم ثابت قدره عشرة قروش .
تقرير النفقة وسقوطها وتحملها أو الإقرار بشيء من ذلك .	رسم ثابت 15 قرش .
الإقرار بأمر آخر من أمور الزوجية ...	رسم ثابت قدره عشرة قروش .
التوكيل في أمور الزوجية ونفقة الأقارب أو عزل الوكيل أو عزله وتعيين غيره .	رسم ثابت عشرة قروش .

تم إلغاء قرار وزير العدل رقم 3993 لسنة 1996

بالمنشور المالي رقم 2 لسنة 1996

=======

منشور مالي رقم (2) بتاريخ 2006/7/30

الى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ، ومكاتب التوثيق وفروعها

والإدارات العامة بالمصلحة

صدر القانون رقم 83 لسنة 2006 بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر بالقرار بالقانون رقم 142 لسنة 1964 ، وتم نشره بالجريدة الرسمية العدد 22 مكرر بتاريخ 2006/6/6 ويعمل به اعتبارا من 2006/8/7 .

وقــرر

(المادة الأولى)

لا يجوز أن تتجاوز الرسوم التي يتم بتحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه – بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية – طبقا للأحكام المقررة قانونا مبلغ ألفى جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني .

ويصدر بتحديد فئات الرسوم المشار إليها قرار من وزير العدل .

(المادة الثانية)

تحدد الرسوم المقررة على الأعمال المنصوص عليها في الفصلين الأول والثاني من الباب الأول من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بما لا يجاوز ثلاثين جنيه عن كل عمل من هذه الأعمال.

ويسري حكم الفقرة السابقة على كل رسم في حالة تعدد الرسوم.

وفي الحالات التي يتم حساب الرسم فيها على أساس عدد المحررات أو الأوراق أو الصفحات أو غيرها خمسة عشر جنيها .

ويصدر بتحديد فئات الرسوم والمبالغ المشار إليها قرار من وزير العدل .

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة 30 من قانون السجل العيني الصادر بالقرار بالقانون رقم 142 لسنة 1964 ، النص الآتي :

مادة (30) : يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك بقيد السند لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث .

ولا يجوز قيد أى تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق إلا بعد إتمام القيد المنصوص عليه في الفقرة السابقة .

ويجوز أن يقتصر قيد حق الإرث على جزء من عقارات التركة وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة عقارية تبنى على أساسها تصرفات الورثة .

ولا يجوز قيد أى تصرف من الوارث طبقا لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة .

ولا يجوز قيد أى تصرف في أى عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد إلغائه وفي جميع الحالات السابقة يكون القيد بدون رسم .

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص المادة 19 من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ، النص الآتي :

مادة (19) : يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفى (أ ، ب) المرفقين بهذا القانون .

وفي جميع الأحوال لا يقل هذا الرسم في أى من الجدولين المشار إليهما عن عشر جنيهات .

وتخصص نسبة 5% من حصيلة رسوم التوثيق والشهر لصندوق الرعاية الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

وللوزير ، بعد العرض على مجلس الوزراء ، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق في ضوء معدلات أدائهم وحجم إنجازهم في العمل .

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره .

كما صدر قرار السيد المستشار وزير العدل رقم 5424 لسنة 2006 بفئات رسوم التوثيق والشهر في القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم 83 لسنة 2006 ويعمل به اعتبارا من 2006/8/7 .

وقــرر

(المادة الأولى)

تحدد فئات الرسم المقرر المنصوص عليه في الفصل الأول من الباب الأول من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم 83 لسنة 2006 على النحو التالي:

عشرة جنيهات عن الورقة الأولى من المحررات المطلوب توثيقها (الإشهادات) وخمسة جنيهات عن كل ورقة تالية .

عشرة جنيهات عن الورقة الأولى من كل إشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة ، وخمسة جنيهات عن كل ورقة تالية ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد المشهدين .

خمسة عشر جنيها عن كل إشهاد من إشهادات الحالة المدنية وكل توكيل من التوكيلات المتعلقة بها والواردة بالجدول حرف (ج) المرفق بالقانون برقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر .

عشرة جنيهات عن التصديق على كل إمضاء أو ختم ، فيما عدا التصديق على التوكيل الخاص بالمعاش فيكون الرسم خمسة جنيهات .

خمسة جنيهات عن كل صفحة تصور من المحررات والأوراق الأخرى التي يجوز الحصول على صورة منها ، وعن كل ورقة من الصور الخطية والشهادات والملخصات المطلوب استخراجها من السجلات والمحررات ومرفقاتها .

خمسة عشر جنيها عن كل صورة أو ملخص أو شهادة في أمور الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب مهما كان عدد أوراقها .

خمسة عشر جنيها عن كل تأشير بهوامش السجلات والمحررات .

خمسة جنيهات للبحث في السجلات والفهارس لاستخراج صورة أو شهادة أو ملخص للاطلاع (الكشف النظري) وذلك عن كل اسم في كل سنة ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقسام في المدة التي يشملها الكشف إن كان لكل ناحية فهرس مستقل ويبدأ حساب السنة من اليوم الموضح في الطلب ، مع احتساب قصور السنة سنة كاملة .

عشرة جنيهات للإطلاع (الكشف النظري) عن كل مادة يراد الإطلاع عليها في مكاتب الشهر ومأمورياتها ، ومكاتب التوثيق وفروعها .

ثلاثون جنيها عن انتقال الموثق خارج مكاتب التوثيق وفروعها ، لتوثيق المحررات الرسمية أو للتصديق على التوقيعات في المحررات العرفية ، وذلك خلاف مصروفات الانتقال ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد المحررات ولو اتحد أصحاب الشأن ، وإذا تعددت الموضوعات في محرر واحد وكان لكل منها آثار قانونية مستقلة ، استحق رسم الانتقال كاملا عن أحدها ونصفه عن لك من الباقي .

خمسة عشر جنيها عن كل تأشير لإثبات التاريخ .

خمسة عشر جنيها عن كل ورقة من الأصل المطلوبة ترجمته .

جنيه واحد عن تأشير على كل ورقة بالدفاتر التجارية .

عشرون جنيها عن طلب الشهر عند تقديمه لمأمورية الشهر المختصة .

(المادة الثانية)

تحدد فئات رسم الحفظ المنصوص عليه في الفصل الثاني بالباب الأول من القانون رقم 70 لسنة 1964 سالف البيان على النحو التالي :

خمسة جنيهات إذا لما تجاوز قيمة المحرر مائة جنيه .

عشرة جنيهات إذا زادت قيمة المحرر على مائة جنيه ولم تجاوز خمسمائة جنيه .

خمسة عشر جنيها إذا زادت قيمة المحرر على خمسمائة جنيه ولم تجاوز ألف جنيه

عشرون جنيها إذا زادت قيمة المحرر على ألف جنيه ولم تجاوز ألفى جنيه ، ويزاد خمسة جنيهات على كل زيادة تالية في قيمة المحرر مقدارها ألف جنيه أو كسورها .

عشرة جنيهات إذا كانت قيمة المحرر لا يمكن تقديره ، فإذا كان المحرر حكما من أحكام الإفلاس أو ورقة من أوراق الإجراءات يكون الر سم عشرين جنيها ، وإذا كان توكيلا لمحاكم للمرافعة في القضايا أو عزله منه ، يكون الرسم عشرة جنيهات ويتعدد الرسم على المحررات بتعدد الموضوعات الواردة بها .

(المادة الثالثة)

تحدد الرسم المنصوص عليها بالفصل الثالث من الباب الأول من القانون رقم 70 لسنة 1964 المشار إليه شاملة تكلفة الأعمال المساحية – وذلك عن كل تصرف في قطعة واحدة ، أو في وحدة عقارية ، أوق يد في صحيفة وحدة عقارية ، وفقا لما يلي :

أولا : بالنسبة للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وما في حكمها :

خمسمائة جنيه حتى مسطح 100 مترا مربعا .

ألف جنيه حتى مسطح 200 مترا مربعا .

ألف وخمسمائة جنيه حتى مسطح 300 مترا مربعا .

ألفان جنيه فيما يزيد على مسطح 300 مترا مربعا .

ثانيا : بالنسبة للأراضي الزراعية والأراضي الصحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها

خمسمائة جنيه حتى 5 أفدنة .

ألف جنيه حتى 10 أفدنة .

ألفان جنيه فيما جاوز 10 أفدنة .

ويتعدد الرسم بتعدد التصرفات أو الموضوعات أو الوحدات العقارية أو القيود في صحيفة وحدة عقارية .

(المادة الرابعة)

تشمل الرسوم المحددة في هذا القرار ما يتم تحصيله من مبالغ لحساب جهات أخرى وفقا لأحكام القوانين الآتية :

القانون 69 لسنة 1980 بفرض رسم إضافي لدور المحاكم ، وقانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون 111 لسنة 1980 والقانون 147 لسنة 1984 بفرض رسم تنمية الموارد المالية للدولة وذلك إذا لم تجاوز قيمة تلك المبالغ خمسة جنيهات ويورد ما يتم تحصيله من المبالغ المشار إليها الى الجهات التي حصلت لحسابها .

(المادة الخامسة)

لا تستحق أى رسوم على الإجراءات الخاصة بطلبات قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي أو حق الامتياز تنفيذا لقانون التمويل الصادر بالقانون 148 لسنة 2001 .

(المادة السادسة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به اعتبارا من 2006/8/7 .

وتنفيذا لأحكام هذا القانون والقرار الوزاري المشار إليهما يتعين الالتزام بالآتي :

أولا : يتعين أن تتضمن طلبات الشهر العقاري التي تقدم للمأمورية المختصة بيانا وافيا عن وصف العقار ومسطحه وما إذا كان من العقارات المبينة أو الأراضي الفضاء وما في حكمها أو من الأراضي الزراعية أو الأراضي الصحراوية أو الأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها ، وغير ذلك من البيانات اللازمة في تعيين العقار وذلك قبل التأشير على الطلب من رئيس المأمورية وقيده بدفتر أسبقية الطلبات حتى يتسنى تحديد الرسوم المستحقة عليها .

ثانيا : تشتمل رسوم الشهر أو القيد المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم 83 لسنة 2006 والمادة الثالثة من القرار الوزاري رقم 5424 لسنة 2006 سالفى الذكر على تكاليف الأعمال المساحية والرسوم الواجب تحصيلها لحساب جهات أخرى ، والتي تحصل مع الرسوم المستحقة على تقديم طلب الشهر العقاري للمأمورية المختصة ، ما لم يكن الطلب قد توافر به سبب من أسباب الإعفاء منها والمنصوص عليه في القانون أو التعليمات .

وبالنسبة للطلبات التي موضوعها شهر أوق يد صحف الدعاوى وأوراق الإجراءات وغيرها المنصوص عليها في المادة 33 من القانون 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمادة 95 من تعليمات الرسوم والضرائب ط2001 فيحصل عنها الرسم المستحق على تقديم الطلب فقط .

ويكون تقدير الأمانة القضائية المستحقة على صحف الدعاوى بما لا يجاوز أحكام المادة الأولى من القانون رقم 83 لسنة 2006 سالفة الذكر .

وبالنسبة لطلبات الامتداد فلا يحصل عنها سوى الرسوم المستحقة على تقديم الطلب فقط في حالة سبق تحصيل رسوم الشهر أو القيد عن الطلب الممتد .

ثالثا : لا تسري الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 83 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 5424 لسنة 2006 سالفى الذكر على طلبات قيد الرهن المنصوص عليها في القانون 88 لسنة 2003 بإصدار قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد ، والمذاع بشأنها المنشور المالي رقم 4 بتاريخ 2005/12/14 .

رابعا : لا تستحق أى رسوم على الإجراءات الخاصة بطلبات قيد الضمان العقاري بالرهن الرسمي أو حق الامتياز تنفيذا لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001 .

خامسا : يستبدل بنص المادة 96 من تعليمات الرسوم والضرائب على أعمال التوثيق والشهر ط2001 النص الآتي : " عملا بأحكام المادة الثالثة من القانون رقم 83 لسنة 2006 لتعديل بعض أحكام قانون نظام السجل العيني رقم 1420 لسنة 1964 يكون قيد حق الإرث كليا أو جزئيا وكذلك قيد إلغاء الوقف في أى عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف في السجل العيني بدون رسم " .

سادسا : يلغى المنشور المالي رقم 15 بتاريخ 1996/9/9 بإذاعة قرار وزير العدل رقم 3993 لسنة 1996 بإصدار الجداول المنصوص عليها في المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 المشار إليه .

كما يلغى ما يخالف أحكام القانون رقم 83 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 5424 لسنة 2006 المشار إليهما مما ورد بتعليمات الرسوم والضرائب على أعمال الشهر والتوثيق ط2001 .

سابعا : على الإدارات العامة للتفتيش الفني والإدارات العامة للتفتيش المالي وأمناء المكاتب والأمناء المساعدون ومديري الإدارات ورؤساء مأموريات الشهر العقاري ورؤساء مكاتب أو فروع التوثيق مراقبة تنفيذ ذلك بكل ورقة .

لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية　　الأمين العام المساعد　　الأمين العام

قرار وزير العدل رقم 4373 لسنة 1991

والخاص بإجراءات التصالح بشأن الرسوم

التكميلية في الشهر العقاري

بشأن نظام وقواعد وإجراءات سير العمل بلجان

التصالح المنصوص عليها في المادة 34 مكرر

من القانون رقم 70 لسنة 1964

بشأن رسوم التوثيق والشهر

وزير العدل

بعد الاطلاع على القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل لأحكام القانون رقم 6 لسنة 1991 .

وعلى قرار وزير العدل رقم 1784 لسنة 1991 بتشكيل لجان التصالح في الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

قرار

مادة (1)

تعقد لجان التصالح المنصوص عليها في قرار وزير العدل قم 1784 لسنة 1991 جلستها في مقار مكاتب الشهر العقاري الكائنة بعاصمة كل محافظة على نحو دوري مرتين على الأقل كل شهر .

ويحدد رئيس كل لجنة اليوم الذي يتخذ أساساً لتتابع الجلسات ويتم ترتيب الجلسات في جميع سجلات اللجنة على هذا الأساس .

مادة (2)

تكون لكل لجنة أمانة يتولى رئاستها على سبيل التفرغ أحد موظفي مصلحة الشهر العقاري والتوثيق ويعاونه عدد كافي من موظفي هذه المصلحة الذين يندبوا لها الغرض ويخضعون جميعاً في أداء عملهم بالأمانة لإشراف رئيس اللجنة.

ويكون ندب رئيس الأمانة ويعاونه من الموظفين بقرار من الأمين العام لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

مادة (3)

تقدم طلبات التصالح وفقاً لحكم المادة 43 مكرر "1" من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ، من ذوي الشأن أو من يمثله قانوناً الى أمانة لجنة التصالح المختصة على أن يتضمن الطلب البيانات التالية :

1- اسم الطالب ولقبه ومهنته أو وظيفته ورسم من يمثله إن وجد ولقبه ومهنته أو وظيفته وصفته وموطنه .

2- بيان المحرر الذي فرض عليه الرسم موضوع المنازعة وقيمة هذا الرسم والقيمة محل المنازع مع إيضاح المستند الذي جرت المطالبة بالرسم المتنازع عليه على أساسه .

3- إيضاح تاريخ المنازعة منذ بدئها وفي حالة ما إذا كانت هناك دعوى منظورة أمام القضاء بشأنها فيرفق الطالب بطلبه شهادة من جدول المحكمة برقم وتاريخ الدعوى وأطراف الخصومة فيها وموضوعها وآخر إجراء اتخذ فيها .

4- طلبات الطالب تحديداً واقتراحه بشأن التصالح .

5- توقيع الطالب أو من يمثله قانوناً .

مادة (4)

يجب أن يقدم الطلب في حافظة من أصل وصوره مرفقاً به المستندات المؤيدة به ويثبت في الحافظة وصورتها بيان تفصيلي بهذه المستندات .

مادة (5)

تقوم أمانة اللجنة بقيد الطلب وقيت تقديمه برقم متتابع في سجل قيد الطلبات بعد أن تثبت في حضور الطالب أو من يمثله تاريخ الجلسة المحددة لنظره على أصل الطلب وصورته .

وعليها أن تسلم الطالب أو من يمثله صورة الحافظة والطلب موقعاً عليها باستلام المستندات الموضحة بالحافظة وفي حالة ما إذا كان هناك دعوى منظورة أمام القضاء بالمنازعة في الرسوم محل الطلب ، فتسلم للطالب شهادة بتقديمه الطلب مشفوعة بالموافقة على تأجيل الدعوى للتصالح على أن تستفي البيانات الخاصة بالدعوى من واقع الشهادة المقدمة من الطالب في شأنها .

وبعد التأشير بتاريخ الجلسة المحددة لنظر الطالب وتسليم صورته للطالب إعلاناً له بهذه الجلسة .

مادة (6)

يتولى أمين اللجنة إخطار أمين مكتب الشهر العقاري المختص بالطلبات المقدمة والجلسات المحددة لنظرها في موعد لا يتجاوز ثلاثة أيام من اليوم التالي لتاريخ قيد طلب التصالح وعليه إيداع الأوراق أو المذكرات أو المستندات التي تسلم أو ترسل إليه من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق أو من صاحب الشأن ملف الطلب بعد التأشير عليه ببيانها قبل ميعاد انعقاد الجلسة بيوم على الأقل فإذا لم تسلم له إلا في الجلسة وجب التأشير بيانها قبل انتهاء الجلسة .

مادة (7)

تكون جلسات اللجنة علنية ولطالب التصالح الحضور أمامها بنفسه أو بوكيل عنه مفوض بالصلح من المحامين أو ممن تقبل اللجنة وكالته عنه من زوج أو قريب أو صهر الى الدرجة الثالثة .

مادة (8)

للجنة أن تسمع طالب التصالح كما يكون لها أن تطلب إيضاحات من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وأن تستدعي أمامها من ترى سماع أقواله ولها إجراء ما تراه من تحقيقات أو معاينات أو أن تندب أحد أعضائها لذلك وأن تستعين بالخبراء .

مادة (9)

إذا توفى طالب التصالح أو زالت أهليته يؤجل نظر الطلب الى الجلسة التي تحددها اللجنة وتقوم أمانة اللجنة بإخطار الورثة أو من يمثل الطالب قانوناً بالجلسة الجديدة وموضوع الطلب بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فإذا حضروا بالجلسة أو بعضهم وطلبوا الاستمرار في نظر الطلب استمر نظره بنفس الأوضاع التي قدم بها دون أن ينسحب أثر ذلك على الدعوى المنظورة أمام القضاء إذا كانت هناك دعوى إلا إذا استقام تمثيلهم فيها وفقاً للأوضاع المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية ، وإذا لم يحضر أحد من الورثة أو من يمثل الطالب بعد إخطارهم بالجلسة التي قررت اللجنة التأجيل إليها بعد وفاة طالب التصالح أو زوال أهليته تقوم اللجنة باستبعاد نظر الطلب من جلساتها .

مادة (10)

تقوم اللجنة بدراسة الطلب والفصل فيه وفقاً لأسس تقدير الرسوم الواردة بالقانون رقم 6 لسنة 1991 المشار إليه أو أسس التقدير السابقة عليها أيهما أصلح لطالب التصالح .

مادة (11)

تكون مداولات اللجنة سرية فإذا انتهت الى قرار أغلبية الآراء قامت في الجلسة التي تحددها لإعلان قرارها بإطلاع طالب التصالح على منطوق قرارها والأسباب التي بنى عليها بعد توقيعه من رئيس اللجنة وعضويها وأمينها فإن قبله طالب التصالح قام هو أو وكيله المفوض بالصلح بالتوقيع عليه وعلى محضر خاص يحرر من أصلين يثبت فيه تاريخ الجلسة وموضوع طلب التصالح ومنطوق قرار اللجنة وما يفيد موافقة الطالب على ما جاء بهذا المنطوق ثم يزيل هذا المحضر بتوقيع رئيس اللجنة وتوقيع طالب التصالح أو وكيله المفوض وأمين سر اللجنة ويختم بختم مكتب الشهر العقاري والتوثيق ويسلم أصل الى طالب التصالح ويودع الأصل الثاني ملف الطالب .

أما إذا لم يوافق طالب التصالح على قرار اللجنة فتودع ملف الطلب الذي يعتبر منتهياً .

مادة (12)

إذا تم التصالح على النحو المبين في المادة السابقة ، وكانت هناك دعوى منظورة أمام القضاء بشأن موضوع الطلب الذي جرى التصالح ، أصبح قرار اللجنة الذي وافق عليه طالب التصالح ملزماً له ولمصلحة الشهر العقاري والتوثيق أمام المحكمة .

أما إذا كان النزاع لم يطرح على القضاء ، فيعتبر قرار اللجنة الذي وافق عليه طالب التصالح سنداً تنفيذياً يجوز للمصلحة التنفيذ عليه بمقتضاه .

مادة (13)

تفصل اللجان في طلبات التصالح على وجه السرعة مع مراعاة الضمانات والمبادئ الأساسية في التقاضي.

مادة (14)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر في 1991/8/25 .

وزير العدل

(إمضاء)

قرار السيد وزير العدل

رقم 4859 لسنة 1993

بتحديد قيمة المحررات الخاصة بمركبات النقل السريع

تطبيقاً لأحكام قانون رسوم التوثيق والشهر

رقم 70 لسنة 1994

وزير العدل :

بعد الإطلاع على القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر .

وبعد أخذ رأى وزير المالية .

قــرر

مادة (1)

تحدد قيمة مركبات النقل السريع المشار إليها في البند الثاني من المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ، وفقاً للقيمة الموضحة في المحرر الخاص بكل منها بحيث لا تقل عن القيمة المبينة بالجداول المرفقة .

مادة (2)

تخفض قيمة المركبة بعد تحديدها وفقاً لحكم المادة السابقة بواقع 5% عن كل سة من السنوات التي تنقضي بين تاريخ إنتاج المركبة وتاريخ طلب إجراء التوثيق بحيث لا تقل القيمة بعد التخفيض عن ألفى جنيه بالنسبة للمركبات الواردة في الجدولين (1 ب) ، (4) وخمسة آلاف جنيه للمركبات الواردة في الجدول (1 أ) ، (3) ، (5) ، (6) وعشرة آلاف جنيه للمركبات الواردة في الجدول رقم (2) .

ولا تخضع سنة إنتاج المركبة والسنة التي يجري التوثيق فيها للتخفيض المشار إليه في الفقرة السابقة.

مادة (3)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

تحريراً في 1993/9/23 .

وزير العدل

المستشار / فاروق سيف النصر

جدول رقم (1)

المحررات الخاصة بسيارات الركوب

1- السيارات المستوردة

سنة الصنع	مركبات حتى 2 سلندر	أكثر من 2 سلندر وحتى 4 سلندر	أكثر من 4 سلندر
1982 وما بعدها	5.700	14.000	90.000
1982	5.900	16.000	92.000
1983	6.500	18.000	102.600
1984	7.300	20.000	144.000
1985	8.000	22.000	126.700
1986	9.000	24.700	140.800
1987	10.000	27.500	156.400
1988	11.000	30.500	173.800
1989	12.400	33.900	193.000
1990	13.700	37.500	214.600
1991	15.000	41.000	238.500
1992	17.000	46.500	265.0000
1993	19.000	49.500	290.000

ب- السيارات المصنعة محلياً

سنة الصنع	أقل من 3 سلندر نصر (126)	نصر 125 - 127 - 128 - 131 - فيورا - ريتمو - بولنيز	السيارات الأخرى
1981 وما قبلها	-	3.600	5.000
1982	-	5.800	7.000
1983	-	6.500	7.500
1984	-	7.000	8.000
1985	-	7.500	8.800
1986	-	7.700	13.000
1987	-	8.000	28.000
1988	-	14.000	28.500
1989	-	17.500	30.000
1990	12.000	18.500	32.000
1991	12.000	19.000	34.000
1992	12.000	22.000	36.000
1993	12.000	-	38.00

جدول رقم (2)

المحررات الخاصة بسيارات الميكروباص والأتوبيسات

المحلية والمستوردة

سنة الصنع	حتى 15 راكب	أكثر من 15 راكب وحتى 26 راكب	أكثر من 26 راكب وحتى 45 راكب	أكثر من 45 راكب
1981 وما قبلها	14.600	26.900	143.600	0.500
1982	16.500	30.300	162.400	232.700
1983	18.600	34.300	183.40	262.800
1984	21.100	38.800	207.300	332.500
1985	24.000	43.800	234.300	379.100
1986	27.000	49.500	264.700	428.300
1987	30.500	56.000	299.000	484.000
1988	34.400	63.300	338.000	546.90
1989	43.200	71.500	382.000	618.100
1990	48.000	79.500	382.000	686.800
1991	53.300	88.300	424.500	673.100
1992	58.000	91.000	471.700	839.400
1993	63.300	93.700	518.800	859.000

جدول رقم (3)

المحررات الخاصة بسيارات النقل المحلية والمستوردة

أ- حمولة حتى 16 طن　　　　**ب- حمولة أكثر من 16 طن**

جدول رقم (أ)　　　　**جدول رقم (ب)**

سنة الصنع	متوسط سعر الطن الواحد		سنة الصنع	إجمالي قيمة السيارة أكثر من 16 طن
1981 وما قبلها	4.600		1981 وما قبلها	72.600
1982	5.200		1982	82.000
1983	5.800		1983	92.700
1984	6.600		1984	104.800
1985	7.400		1985	118.500
1986	8.400		1986	133.700
1987	9.500		1987	151.100
1988	10.700		1988	170.800
1989	12.100		1989	193.100
1992	16.400		1990	214.600
1993	8.000		1991	238.400
			1992	262.200
			1993	292.000

تتحدد قيمة السيارة النقل حتى 16 طن بحاصل ضرب الطن في الحمولة .

أكثر من 16 طن قيمة السيارة بالكامل .

جدول رقم (4)

المحررات الخاصة بالفسبات والموتوسيكلات

المحلية والمستوردة

سنة الصنع	مركبات حتى 2 سلندر	أكثر من 2 سلندر وحتى 4 سلندر	أكثر من 4 سلندر
1981 وما قبلها	2.100	3.500	5.300
1982	2.300	4.000	6.000
1983	2.700	4.500	6.800
1984	3.000	5.100	7.700
1985	2.400	5.800	8.700
1986	3.800	6.500	9.800
1987	4.300	7.400	11.100
1988	4.900	8.400	12.600
1989	5.500	9.500	14.200
1990	6.100	10.500	15.700
1991	6.800	11.700	17.400
1992	8.000	13.000	19.000
1993	9.500	14.500	21.000

جدول رقم (5)

المحررات الخاصة بالمقطورات المحلية والمستوردة

سنـــة الصنـــع	السعـــــر
1981 وما قبلها	1.600
1982	1.800
1983	2.100
1984	2.300
1985	2.600
1986	3.000
1987	3.400
1988	3.800
1989	4.300
1990	4.800
1991	5.600
1992	6.000
1993	7.000

ولا تخضع سنة إنتاج المركبة والسنة التي يجري التوثيق فيها للتخفيض المشار إليه في الفقرة السابقة .

(المادة الثالثة)

يعمل بالقيم الواردة بالجداول المرفقة لمدة ثلاث سنوات قائمة تنتهي عام 2006 ثم يعاد النظر في هذه الجداول.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره ، لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه .

ومرفق بالجداول .

الإدارة العامة للبحوث القانونية الأمين العام المساعد الأمين العام

رئيس القطاع

المحررات الخاصة بالجرارات الزراعية المحلية والمستوردة

سنــة الصنــع	السعـــــر
1981 وما قبلها	18.100
1982	20.500
1983	23.100
1984	26.000
1985	29.500
1986	23.400
1987	37.700
1988	42.600
1989	48.200
1990	53.500
1991	59.400
1992	65.300
1993	69.000

جدول رقم (1)

المحررات الخاصة بسيارات الركوب

(أ) السيارات المستوردة والمنتجة بعد عام 1996

سنة الصنع	مركبات حتى 2 سلندر	أكثر من 2 سلندر وحتى 4 سلندر	أكثر من 4 سلندر
1997	20000	51500	304500
1998	21000	54000	319000
1999	22000	56500	333500
2000	23000	59000	348000
2001	24000	61500	362500
2002	25000	64000	377000
2003	26000	66500	391500

جدول رقم (2) - أ -

المحررات الخاصة بسيارات الميكروباص والأتوبيسات

المحلية والمستوردة والتي صنعت بعد عام 1996

سنة الصنع 1997 وما بعدها	حتى 15 راكب		أكثر من 15 راكب		أكثر من 26 راكب		أكثر من 45 راكب	
	محلي	مستورد	محلي	مستورد	محلي	مستورد	محلي	مستورد
1997	66500	83200	98400	123000	583700	729600	902000	1127500
1998	69700	87200	103100	128800	611500	764400	945000	1181200
1999	72900	91200	107800	134700	639300	799100	988000	1235000
2000	79100	95200	112500	140600	667100	833800	1031000	1288700
2001	79300	99200	117200	146500	694900	868600	1074000	1342500

1396200	11170000	903300	722700	152400	121900	103200	82500	2002
1450000	11600000	938100	750500	198200	126600	107200	85700	2003

(ب) السيارات المصنعة محلياً

سنة الصنع	أقل من 3 سلندر	نصر 125 - 127 - 128 - 131 - 133 - فيورا - ريتمو - بولونيز	السيارات الأخرى حتى 4 سلندر	أكثر من 4 سلندر
1981 وما قبلها	-	3600	5000	8000
1982	-	5800	7000	34000
1983	-	6500	7500	37000
1984	-	7000	8000	30000
1985	-	7500	8800	33000
1986	-	7700	13000	36000
1987	-	8000	28000	39000
1988	-	14000	28500	42000
1989	-	17500	30000	45000
1990	12000	18500	32000	48000
1991	12000	19000	34000	51000
1992	12000	22000	36000	54000

57000	**38000**	**22000**	**12000**	**1993**
60000	**38000**	**22000**	**12000**	**1994**
63000	**38000**	**22000**	**12000**	**1995**
66000	**38000**	**22000**	**12000**	**1996**
69000	**39900**	**23100**	**126000**	**1997**
72000	**41800**	**42400**	**132000**	**1998**
75000	**43700**	**25300**	**138000**	**1999**
78000	**45600**	**26400**	**144000**	**2000**
81000	**47500**	**27500**	**150000**	**2001**
84000	**49400**	**28600**	**156000**	**2002**
87000	**51300**	**29700**	**162000**	**2003**

جدول رقم (3)

المحررات الخاصة بسيارات النقل المحلية والمستوردة

والمنتجة بعد عام 1996

حمولة حتى 16 طن		حمولة أكثر من 16 طن	
جدول رقم (أ)		جدول رقم (ب)	
سنة الصنع	متوسط سعر الطن الواحد	سنة الصنع	إجمالي قيمة السيارة أكثر من 16 طن
1997	18900	1997	306600
1998	19800	1998	321200
1999	20700	1999	335800
2000	21600	2000	350400
2001	22500	2001	356000
2002	23400	2002	379600
2003	24300	2003	394200

جدول رقم (4)

المحررات الخاصة بالفسبات والموتوسيكلات المحلية والمستوردة

والمنتجة بعد عام 1996

سنة الصنع	مركبات حتى 2 سلندر	أكثر من 2 سلندر وحتى 4 سلندر	أكثر من 4 سلندر
1997	10000	15200	22000
1998	10500	15900	23000
1999	11000	16600	24000
2000	11500	17300	25000
2001	12000	18000	26000
2002	12500	18700	27000
2003	13000	19400	28000

جدول رقم (5)

المحررات الخاصة بالمقطورات المحلية والمستوردة

والمنتجة بعد عام 1996

سنة الصنع	السعر بالطن
1997	7350
1998	7700
1999	8050
2000	8400
2001	8750
2002	9100
2003	9450

جدول رقم (6)

المحررات الخاصة بالجرارات الزراعية

المحلية والمستوردة والمنتجة بعد عام 1996

سنة الصنع	السعر
1997	72450
1998	75900
1999	79350
2000	82800
2001	86250
2002	89700
2003	93150

قانون رقم 83 لسنة 2006

بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964

بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر

بقرار القانون رقم 142 لسنة 1964

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

لا يجوز أن تتجاوز الرسوم التي يتم تحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه – بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية – طبقاً للأحكام المقررة مبلغ ألفى جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني .

ويصدر بتحديد فئات الرسوم المشار إليها قرار وزير العدل .

(المادة الثانية)

تحدد الرسوم المقررة على الأعمال المنصوص عليها في الفصلين الأول والثاني من الباب الأول من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بما لا يجاوز ثلاثين جنيها عن كل عمل من هذه الأعمال .

ويسري حكم الفقرة السابقة على كل رسم في حالة تعدد الرسوم .

وفي الحالات التي يتم حساب الرسم فيها على أساس عدد المحررات أو الأوراق أو الصفحات أو غيرها ، لا يجوز أن يتجاوز الرسم المقرر عن كل محرر أو أوراقه أو صفحة أو غيرها خمسة عشر جنيها .

ويصدر بتحديد فئات الرسوم والمبالغ المشار إليها قرار من وزير العدل .

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة 30 من قانون السجل العيني الصادر بالقرار بالقانون رقم 142 لسنة 1964 ، النص الآتي :

مادة (30) : يجب على الوارث قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية وذلك بقيد السند المثبت لحق الإرث مع قوائم جرد التركة التي يجب أن تتضمن نصيب كل وارث .

ولا يجوز قيد أى تصرف يصدر من الوارث من حق من هذه الحقوق إلا بعد تمام القيد المنصوص عليه في الفقرة السابقة .

ويجوز أن يقتصر قيد حق الإرث على جزء من عقارات التركة ، وفي هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة عقارية تبنى على أساسها تصرفات الورثة .

ولا يجوز قيد أى تصرف من الوارث طبقاً لأحكام الفقرة السابقة إلا في حدود نصيبه الشرعي في كل وحدة .

ولا يجوز قيد أى تصرف في أى عين من الأعيان التي انتهى فيها الوقف إلا بعد قيد إلغائه .

وفي جميع الحالات السابقة يكون القيد بدون رسم .

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص المادة 19 من القرار بقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر ، النص الآتي :

مادة (19) : يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفي (أ ، ب) المرفقين بهذا القانون .

وفي جميع الأحوال لا يقل هذا الرسم في أى من الجدولين المشار إليهما عن عشرة جنيهات .

وتخصص نسبة 5% من حصيلة رسوم التوثيق والشهر لصندوق الرعاية الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

وللوزير بعد العرض على مجلس الوزراء ، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق في ضوء معدلات أدائهم وحجم إنجازهم في العمل .

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في 9 جمادى الأولى سنة 1427هـ ، الموافق 5 يونيو سنة 2006م .

حسني مبارك

منشور مالي رقم (5) بتاريخ 2003/8/10

إلحاقاً بالمنشور المالي رقم (8) بتاريخ 1993/10/19 بشأن قرارات وزير العدل رقم 4859 لسنة 1993 الخاص بتحديد قيمة المحررات الخاصة بمركبات المقل السريع تطبيقاً لأحكام قانون رسوم التوثيق والشهر رقم 70 لسنة 1964 .

وإلحاقاً بالمنشور المالي رقم (16) بتاريخ 1996/9/28 بشأن قرار وزير العدل رقم 3665 لسنة 1996 بسريان قرار وزير العدل رقم 4859 لسنة 1993 والجداول المرفقة به عن سنة 1933 على مركبات النقل السريع المصنفة في السنوات 1994 ، 1995 ، 1996 .

فقد صدر قرار وزير العدل رقم 4035 لسنة 2003 بتاريخ 2003/8/4 والذي يعمل به اعتباراً من 2003/8/9 تاريخ نشره بجريدة الوقائع المصرية العدد 178 وقرر الآتي :

(المادة الأولى)

تحدد قيمة مركبات المقل السريع المشار إليها في البند الثاني من المادة 21 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وفقاً للقيمة الموضحة في المحرر الخاص بكل منها بحيث لا تقل عن القيمة المبينة بالجداول المرفقة بهذا القرار .

(المادة الثانية)

تخفض قيمة المركبة بعد تحديدها وفقاً لحكم المادة السابقة بواقع 5% عن كل سنة من السنوات التي تنقضي بين تاريخ إنتاج المركبة وتاريخ طلب إجراء التوثيق بحيث لا تقل القيمة بعد التخفيض عن :

ألفى جنيه بالنسبة للمركبات الواردة في الجدول (1 "ب" ، 4)

خمسة آلاف جنيه للمركبات الواردة في الجدول (1 " أ " ، 3 ، 5 ، 6)

عشرة آلاف جنيه للمركبات الواردة في الجدول (2 ، 2 " أ ")

ولا تخضع سنة إنتاج المركبة والسنة التي تجري التوثيق فيها للتخفيض المشار إليه في الفقرة السابقة .

(المادة الثالثة)

يعمل بالقيم الواردة بالجداول المرفقة لمدة ثلاث سنوات قادمة تنتهي عام 2006 ثم يعاد النظر في هذه الجداول .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره ، لذا يقتضي العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه .

ومرفق الجداول

الإدارة العامة للبحوث القانونية .

الأمين العام المساعد　　　　الأمين العام رئيس القطاع

(أ) السيارات المستوردة والمنتجة بعد عام 1996

سنة الصنع	مركبات حتى 2 سلندر	أكثر من 2 سلندر وحتى 4 سلندر	أكثر من 4 سلندر
1987	20000	51500	304500
1988	21000	54000	319000
1989	22000	56500	333500
1990	2300	59000	348000
1991	24000	61500	362500
1992	25000	64000	377000
1993	26000	66500	391500

المحررات الخاصة بسيارات الميكروباص والأتوبيسات

المحلية والمستوردة والتي صنعت بعد عام 1996

سنة الصنع	حتى 15 راكب		أكثر من 15 وحتى 26 راكب		أكثر من 26 راكب وحتى 45 راكب		أكثر من 45 راكب	
	محلي	مستورد	محلي	مستورد	محلي	مستورد	محلي	مستورد
1987	66500	83200	98400	123000	583700	729600	902000	1127500
1988	69700	87200	1031000	128800	611500	764400	945000	1181200
1989	72900	91200	107800	134700	639300	79100	988000	1235000
1990	79100	95200	112500	140600	667100	833800	1031000	1288700
1991	79300	99200	117200	146500	694900	868600	174000	1342500
1992	82500	103200	121900	152400	722700	903300	1117000	1396200
1993	85720	107200	126600	198200	750500	938100	1160000	1450000

(ب) السيارات المصنعة محلياً

سنة الصنع	أقل من 2 سلندر نصر 126	نصر 125 - 127 - 128 - 131 - 133 - فيورا - ريتمو - بولونيز	السيارات الأخرى حتى 4 سلندر	أكثر من 4 سلندر
1981 وما قبلها	-	3600	5000	8000
1982	-	5800	7000	24000
1983	-	6500	7500	27000
1984	-	7000	8000	30000
1985	-	7500	8800	33000
1986	-	7700	13000	36000
1987	-	8000	28000	39000
1988	-	14000	28500	42000
1989	-	17500	30000	45000
1990	12000	18500	32000	48000
1991	12000	19000	34000	51000
1992	12000	22000	36000	54000
1993	12000	22000	38000	57000

60000	38000	22000	12000	1994
63000	38000	22000	12000	1995
66000	38000	22000	12000	1996
69000	39900	23100	12600	1997
72000	41800	42400	13200	1998
75000	43700	25300	13800	1999
78000	45600	26400	14400	2000
81000	47500	27500	15000	2001
84000	49400	28600	15600	2002
87000	51300	29700	16200	2003

المحررات الخاصة بسيارات النقل المحلية والمستوردة

والمنتجة بعد عام 1996

حمولة حتى 16 طن		حمولة أكثر من 16 طن	
جدول رقم (أ)		جدول رقم (ب)	
سنة الصنع	متوسط سعر الطن الواحد	سنة الصنع	إجمالي قيمة السيارة أكثر من 16 طن
1997	18900	1997	306600
1998	19800	1998	321200
1999	20700	1999	335800
2000	21600	2000	350400
2001	22500	2001	356000
2002	23400	2002	379600
2003	24300	2003	394200

المحررات الخاصة بالفسبات والموتوسيكلات المحلية والمستوردة

والمنتجة بعد عام 1996

سنة الصنع	مركبات حتى 2 سلندر	أكثر من 2 سلندر وحتى 4 سلندر	أكثر من 4 سلندر
1997	10000	15200	22000
1998	10500	15900	23000
1999	11000	16600	24000
2000	11500	17300	25000
2001	12000	18000	26000
2002	12500	18700	27000
2003	13000	19400	28000

المحررات الخاصة بالمقطورات المحلية والمستوردة

والمنتجة بعد عام 1996

سنة الصنع	السعر بالطن
1997	**7350**
1998	**7700**
1999	**8050**
2000	**8400**
2001	**8750**
2002	**9100**
2003	**9450**

المحررات الخاصة بالجرارات الزراعية

المحلية والمستوردة والمنتجة بعد عام 1996

سنة الصنع	السعر
1997	72450
1998	75900
1999	79350
2000	82800
2001	86250
2002	89700
2003	93150

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة المركزية للتفتيش المالي بخصوص

صدور القانون رقم 143 لسنة 2006

السيد الأستاذ / أمين مكتب الشهر العقاري بالإسكندرية

تحية طيبة وبعد

صدر القانون رقم 143 لسنة 2006 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 111 لسنة 1980 بإصدار قانون ضريبة الدمغة وتعديلاته وبعمل به اعتباراً من 2006/8/1 وقرر في المادة الأولى منه استبدال نص المادة 57 منه وقرر في المادة الثانية منه إلغاء المواد أرقام 40 ، 48 ، 52 ، 54 ، 58 ، 93 ، 94 وبناء عليه :

أولاً : تعتبر المواد أرقام 52 ، 55 ، 56 ، 57 ، 58 ، 59 ، 61 ، 62 ، 63 ، 64 من تعليمات الرسوم والضرائب لأعمال التوثيق والشهر طبعة 2001 ملغاة ولا يتم العمل بها من تاريخ نفاذ القانون رقم 143 لسنة 2006 سالف الذكر اعتباراً من 2006/8/1 .

ثانياً : أنه بالنسبة لضريبة الدمغة النسبية قد أصبح تحصليها بمقتضى أحكام القانون رقم 143 لسنة 2006 سالف الذكر بعد تعديل المادة 57 منه من اختصاص البنوك فقط وليس للمصلحة ولاية في تقديرها وتحصيلها .

برجاء التكرم بإذاعة ذلك على جميع المكاتب والمأموريات والفروع التابعة لمكتبكم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مدير عام الإدارة

قانون رقم 143 لسنة 2006

بتعديل بعض أحكام قانون ضريبة الدمغة الصادر

بقانون رقم 111 لسنة 1980

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد 50 ، 51 ، 57 ، 60 ، 61 ، 64 ، 74 من قانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون رقم 111 لسنة 1980 ، النصوص الآتية :

مادة (50) : تستحق ضريبة دمغة على أقساط ومقابل التأمين ، بالفئات الآتية :

1- واحد في المائة على كل قسط من أقساط التأمين على الحياة أو التأمين من الأمراض أو الإصابات الجسدية ، أو المسئولية المدنية المتعلقة بها ، وعلى أقساط التأمين الإجباري أياً كان نوعه .

2- عشرة في المائة على مقابل التأمين على النقل البري والنهري والبحري والجوي ، بخد أدنى جنيه واحد .

3- عشرة في المائة على كل قسط من أقساط التأمينات الأخرى ، وعلى مقابل هذه التأمينات ، بما في ذلك التأمين ضد أخطار الحرب ، وبحد أدنى جنيه واحد .

4- ثمانية في الألف سنوياً على إجمالي أقساط ومقابل التأمين التي تحصلها شركات التأمين .

مادة (51) : يتحمل الضريبة المستحقة على أقساط ومقابل التأمين كل من المؤمن له مناصفة.

وتتحمل شركة التأمين الضريبة على إجمالي أقساط ومقابل التأمين .

وفي جميع الأحوال لا تسري الضريبة على أقساط ومقابل إعادة التأمين .

مادة (57) : تستحق ضريبة نسبية على أرصدة التسهيلات الائتمانية والقروض والسلف التي تقدمها البنوك في أثناء السنة المالية بواقع اثنين في الألف ، على أن يلتزم بسداد نصف في الألف على الرصيد في نهاية كل ربع سنة .

ويتحمل البنك والعميل الضريبة مناصفة .

مادة (60) : يعتبر إعلاماً كل إعلام أو إخطار أو تبليغ يتم بأية وسيلة ، وتستحق ضريبة نسبية بواقع 15% من أجر الإعلان أو من تكلفته التي تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون عناصر حسابها ، وذلك بحسب الأحوال ، بالنسبة الى :

1- الإعلانات التي تعرض على لوحات دور السينما أو شاشة التليفزيون .

2- الإعلانات التي تذاع بالراديو .

3- الإعلانات التي تقام في الطرقات العامة أو أسطح أو واجهة العقارات أو غيرها من الأماكن وعلى وسائل النقل المختلفة .

4- الإعلانات التي تنشر فينا يطبع ويوزع في مصر بما في ذلك الصحف والتقاويم السنوية وكتب الدليل والكتب والكراسات والنشرات الدورية على اختلاف أنواعها .

مادة (61) : على كل جهة تقوم بالإعلان أن تخطر مصلحة الضرائب عن الإعلانات التي يتم عرضها أو إذاعتها أو نشرها ، موضحاً وقيمته الضريبة المستحقة عليه .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات الأخرى التي يتضمنها الإخطار .

ويلتزم صاحب الإعلان من الأشخاص الاعتبارية بسداد الضريبة الى مأمورية الضرائب المختصة ، كما يلتزم الجهة التي تقوم بالإعلان للأشخاص الطبيعية بتحصيل الضريبة وتوريدها الى مأمورية الضرائب المختصة وذلك كله خلال شهرين من تاريخ شهر الإعلان .

وفي جميع الأحوال تلتزم الجهات التي تقوم بالإعلان بالاحتفاظ بسجل أسماء من تم الإعلان لصالحهم .

وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (64) : يعفى من الضريبة ، الإعلانات الآتية :

1- الإعلانات التي تصدر بقصد الإعلام بأوامر السلطات العامة ، أو لتنبيه الجمهور الى تنفيذ القوانين واللوائح ، أو للتوعية بصفة عامة ن بما في ذلك الإعلانات الصادرة من إدارات السياحة والاستعلامات الحكومية .

2- إعلانات التحذير .

3- إعلانات البيوع الجبرية .

4- الإعلانات الخاصة بالانتخابات .

5- إعلان طالب الحصول على عمل .

6- الإعلانات الخاصة بتنظيم العمل بالمنشآت .

7- الإعلان عن الوفاة .

8- الإعلانات الخاصة بالمفقودين والمفقودات .

مادة (74) : تستحق ضريبة نسبية على :

1- المبالغ المعدة للأداء للمراهقين في مراهنات سباق الخيل وصيد الحمام وغيرها من أنواع المراهنات وعمليات اليانصيب بجميع أنواعها ، وذلك بواقع 60% من هذه المبالغ ، ويتحمل الرابح الضريبة .

2- المبالغ أو الجوائز المعدة للأداء نقداً أو عيناً للرابحين في المسابقات وذلك بواقع 20% من المبلغ أو من قيمة الجائزة .

ويتحمل الرابح الضريبة .

وتخفض الضريبة الى النصف إذا وقع المبلغ أو الجائزة في نصيب الجهة المنظمة للمسابقة أو المصدرة لليانصيب .

3- الأنصبة والمزايا التي يربحها أصحاب الشأن أو المؤمن لهم والمدخرون عن طريق السحب أو الاختيار بالقرعة الذي تدريه أية جهة من الجهات العامة أو الخاصة ، وذلك بواقع 15% من قيمة ما يتم الحصول عليه .

ويتحمل الراح الضريبة .

(المادة الثانية)

تلغى المواد 9 ، 16 ، 40 ، 47 ، 48 ، 52 ، 53 ، 54 ، 55 ، 56 ، 58 ، 59 ، 62 ، 63 ، 65 ، 66 ، 75 ، 76 ، 77 ، 78 ، 93 ، 94 ، 95 ، 101 ، 103 ، 104 ، 105 ، 106 من قانون ضريبة الدمغة الصادر بالقانون رقم 111 لسنة 1980 .

(المادة الثالثة)

تنقضي الخصومة في جميع الدعاوى المقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، بين مصلحة الضرائب والممولين التي يكون موضوعها على الخلال في تقدير ضريبة الدمغة ، وذلك إذا كانت الضريبة محل النزاع لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه ، وتمتنع المطالبة بما لم يسدد من ضريبة تتعلق بتلك الدعوى .

وفي جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق الممول في استرداد ما سبق أن سدده لحساب الضريبة المتنازع عليها .

وذلك كله ما لم يتمسك الممول باستمرار الخصومة في الدعوى بطلب يقدمه الى المحكمة المنظورة أمامها ، خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

(المادة الرابعة)

في غير الدعاوى المنصوص عليها في المادة السابقة يكون للممولين في المنازعات القائمة بينهم وبين مصلحة الضرائب حول ضريبة الدمغة والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتهم قبل تاريخ العمل بهذا القانون طلب إنهاء تلك المنازعات خلال سنة من ذلك التاريخ مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة المتنازع عليها وفقاً للشرائح التالية :

- (30%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة المتنازع عليها حتى مائة ألف جنيه .

- (60%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة المتنازع عليها فيما يجاوز مائة ألف جنيه .

ويترتب على وفاء الممول بتلك النسب براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعوى إذا قدم الممول للمحكمة ما يفيد ذلك الوفاء .

(المادة الخامسة)

يصدر وزير المالية اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون ، وإلى أن تصدر هذه اللوائح والقرارات يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون .

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من أول الشهر التالي لتاريخ نشره ، ويعمل به في 2006/8/1 .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في 6 جمادى الآخر سنة 1427هـ ، الموافق أول يوليو سنة 2006م .

حسني مبارك

قانون رقم (111) لسنة 1980

بإصدار قانون ضريبة الدمغة

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

مادة (1) : يعمل بأحكام القانون المرافق بشأن ضريبة الدمغة .

مادة (2) : يلغى القانون رقم 224 لسنة 1951 بتقرير رسم دمغة القوانين المعدلة له .

مادة (3) : يصدر وزير المالية اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون وإلى أن تصدر هذه اللوائح والقرارات يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها لا يتعارض مع أحكام هذا القانون .

مادة (4) : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في 11 رجب سنة 1400 ، 26 مايو سنة 1980 .

(الباب الأول)

الأحكام العامة للضريبة

(الفصل الأول)

فرض الضريبة ، وأنواعها ، واستحقاقها

مادة (1) : تفرض ضريبة دمغة على المحررات والمطبوعات والمعاملات والأشياء وقائع وغيرها من الأوعية المنصوص عليها في هذا القانون .

مادة (2) : ضريبة الدمغة نوعان :

أ) ضريبة دمغة نوعية .   ب) ضريبة دمغة نسبية .

مادة (3) : تستحق الضريبة على المحررات من تاريخ تحريرها ودون نظر الى صحتها على أنه بالنسبة الى الحالتين الآتيتين يكون استحقاق الضريبة على المحررات عند استعمالها بعد العمل بأحكام هذا القانون :

أ) إذا كانت محررة قبل 1939/5/15 تاريخ العمل بالقانون رقم 44 لسنة 1939 بتقرير رسم دمغة .

ب) إذا كانت محررة في الخارج واستعملت في الجمهورية .

ويقصد بالاستعمال استخدام المحرر ذاته مباشرة في أى عمل من شأنه يقصد به إنتاج أثر من الآثار القانونية .

ويتحمل المستعمل الضريبة .

ولا ترد الضريبة مهما تكون الأسباب التي تجعل المحررات عديمة الأثر .

مادة (4) : تستحق الضريبة على غير المحررات من الوقائع والمعاملات من تاريخ تحققها ، وعلى الأشياء من تاريخ إعدادها الإعداد الذي تقتضيه طبيعتها والغرض منها .

مادة (5) : لا يجوز الاتفاق على ما يخالف الأحكام الواردة في هذا القانون بالنسبة الى من يتحمل بعبء الضريبة ،

(الفصل الثاني)

ربط الضريبة وإجراءات الطعن فيه

مادة (6) : على أصحاب الشأن أن يضمنوا المحرر قيمة التعامل في الأحوال التي يتوقف تحديد الضريبة فيها على هذه القيمة . فإذا لم يتضمن المحرر قيمة التعامل أو رأت مصلحة الضرائب أن القيمة المذكورة فيه أو في الأخطار الذي تؤدي بموجبه الضريبة تقل بمقدار يزيد على عشر القيمة الحقيقية ، فالمصلحة أن تقدر هذه القيمة وفقاً لما يتكشف لها من أدلة وقرائن .

وعلى المصلحة إخطار الممول بالتقدير بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، فإذا لم بنظام الممول من التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه للإخطار يكون الربط نهائياً وتصبح الضريبة واجبة للأداء وفقاً لتقدير المصلحة .

وللممول في حالة عدم موافقته على هذا التقدير أن يتظلم منه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول الى المأمورية المختصة لإحالته الى اللجنة المنصوص عليها في المادة 50 من القانون رقم 14 لسنة 1939 وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه للإخطار بالتقدير .

وعلى الممول سداد الضريبة وفقاً لقرار اللجنة الصادر في هذا الشأن من تسلمه للتنبيه بالسداد من مأمورية الضرائب المختصة .

وللممول أن يطعن في قرار اللجنة بدعوى أمام المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه للقرار .

ولا يوقف الطعن أمام المحكمة وجوب أداء الضريبة .

ويكون ميعاد استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في الحالة المشار إليها في هذا المادة أربعين يوماً من تاريخ إعلان الحكم .

مادة (7) : تتعدد الضريبة بتعدد الأحكام في المحر ما لم يرد نص خلاف ذلك في هذا القانون .

ويقصد بالحكم كل موضوع له ذاتية مستقلة يصلح كوعاء للضريبة طبقاً لأحكام هذا القانون .

مادة (8) : إذا كان المحرر من عدة نسخ أو صور ممضاة استحقت على كل دمغة أو صورة الضريبة التي تستحق على الأصل فيما عدا الضريبة النسبية لا تحصل إلا مرة على الأصل وذلك ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

وتعتبر الصورة الفوتوغرافية في حكم النسخة أو الصورة الممضاة في استعمالها على الوجه المشار إليه في المادة 3 من هذا القانون .

مادة (9) : لا تستحق الضريبة على صور الأوراق التجارية ولا نسخها إذا كانت مرفقة بالأصل المدفوعة عنه الضريبة ،

مادة (10) : تحدد مصلحة الضرائب المستحقة غير المؤداة وفقاً لما يتكشف لها من الإطلاع أو المعاينة .

وللمصلحة كذلك تقدير الضريبة المستحقة وفقاً لما يتبين لها من الأدلة والقرائن وذلك عند الامتناع عن تقديم المحررات والمستندات للإطلاع ، أو إتلافها في انقضاء أجل التقادم المسقط لاقتضاء الضريبة والمنصوص عليه في هذا القانون ويعلن الممول بالضريبة أو فروقها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول مبيناً المحررات أو الوقائع أو غيرها التي استحقت عليها الضريبة ،

وللممول في هذه الحالة إجراءات تقدير قيمة المعاملات والطعن فيه حسب ما هو موضح بالمادة 6 من هذا القانون .

مادة (11) : يراعى في تحديد وتحصيل الضريبة المستحقة جبر كسور القرش .

(الفصل الثالث)

التعامل مع الجهات الحكومية

مادة (12) : لا تسري الضريبة على المعاملات التي تجري بين الجهات الحكومية أو بينها وبين شخص معفى من الضريبة .

وإذا كان التعامل بين جهة حكومية وشخص غير معفى من الضريبة فيتحصل من هذا الشخص كامل الضريبة المستحقة على التعامل .

على أنه في حالة تعدد النسخ أو الصور التي تحتفظ بها الجهة الحكومية لدواعى العمل بها ، فلا يتحمل المتعامل معها سوى الضريبة المستحقة على نسخة أو صورة واحدة من تلك النسخ أو الصور .

وتعفى من الضريبة أوراق حركة النقود المملوكة للحكومة .

مادة (13) : في حالة بيع وشراء الأوراق المالية لا يتحمل المتعامل مع الحكومية سوى الضريبة التي يقع عبؤها عليه .

مادة (14) : يقصد بالجهات الحكومية في تطبيق أحكام هذا القانون .

أ) وزارات الحكومة ، ومصالحها ، والأجهزة التي لها موازنة خاصة .

ب) وحدات الحكم المحلي .

ج) الهيئات العامة .

د) المجالس العليا للقطاعات لشركات القطاع العام .

(الفصل الرابع)

طرق أداء وتحصيل الضريبة

مادة (15) : تؤدي ضريبة الدمغة بإحدى الطرق الآتية :

أ) استعمال النماذج المدموغة مقدما والتي تعدها مصلحة الضرائب للمحررات التي يعنيها ويحدد بياناتها وثمنها قرار من رئيس المصلحة المذكورة على ألا يجاوز هذا الثمن قيمة الضريبة المستحقة على إعداد المحرر .

ب) استعمال النماذج التي تعدها الجهات صاحبة الشأن للمحررات الخاصة بها وتقديمها الى مصلحة الضرائب لدمغها قبل استعمالها .

ج) لصق طوابع الدمغة ،

ويجب إلغاء طوابع الدمغة فور لصقها وبمعرفة من يلصقها وذلك على الوجه المبين في اللائحة التنفيذية .

د) ختم المحررات بأختام الدمغة التي تعدها مصلحة الضرائب لهذا الغرض .

هـ) أية طريقة أخرى تبين في اللائحة التنفيذية .

مادة (16) : يؤدي الضريبة على إيصالات سداد أجرة العقارات الخاضعة للضريبة على العقارات المبينة أو ضريبة الدفاع أو ضريبة الأمن القومي نقداً مع تل الضرائب وبذات إجراءات ومواعيد تحصيلها .

ويفترض تحرير إيصالات سداد أجرة العقارات المشار إليها شهرياً ما لم يثبت عكس ذلك .

مادة (17) : تحصل الضرائب والغرامات والتعويضات المستحقة طبقاً لأحكام القانون في حالة الامتناع عن سدادها طبقاً لأحكام قانون الحجز الإداري .

ويكون لمصلحة الضرائب حق امتياز على جميع أموال المدينين بالمبالغ المذكورة ملتزمين بتوريدها للخزانة طبقاً لأحكام هذا القانون .

(الفصل الخامس)

وسائل الرقابة على تنفيذ القانون

(حق الإطلاع – واجبات الموظفين وغيرهم)

مادة (18) : يعتبر موظفو مصلحة الضرائب الذين يصدر بتحديد وظائفهم من وزير العدل بالاتفاق مع وزير المالية من مأموري الضبط القضائي في تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له .

مادة (19) : يكون لمأموري الضبط القضائي المشار إليهم حق الإطلاع لدى الجهات الحكومية وغيرها من أشخاص القانون العام والخاص والممولين بصفة عامة على كافة المحررات والمستندات والوثائق والدفاتر والسجلات وغيرها مما يتطلب الإطلاع أو المعاينة ، ولا يجوز منعهم من الإطلاع ولو بسبب المحافظة على سر المهنة.

ويجري الإطلاع في مقر نشاط الممول أثناء ساعات العمل ، وعلى مأمور الضبط القضائي إثبات ما يتم ، ويتكشف له من مخالفات في محضر محرر وفقاً لما تقرره اللائحة التنفيذية .

مادة (20) : كل شخص له بحكم وظيفته أو اختصاصه أو عمله شأن في ربط أو تحصيل الضرائب المنصوص عليها في هذا القانون أو في الفصل فيما يتعلق بهما من المنازعات ملزم بمراعاة سر المهنة ، ويعاقب كل من يخالف ذلك بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات .

مادة (21) : يحظر التعامل في وعاء الأوعية الخاضعة لضريبة الدمغة ما لم تكن الضريبة المستحقة على ذلك الوعاء مسددة بالكاملة .

مادة (22) : لا يجوز للقضاة وغيرهم من الموظفين العموميين إصدار أحكام أو قرارات أو وضع إشارات أو التصديق على إمضاءات أو القيام بأى عمل مما يدخل في اختصاصاتهم ما لم تكن ضريبة الدمغة المستحقة بمقتضى هذا القانون قد أديت فعلاً ويجب ضبط كل محرر مما يقع تحت أيدهم لم تؤد عنه الضريبة المستحقة وعليهم طلب استيفائها فإذا رفض ذو الشأن أداء الضريبة تعين إبلاغ الضرائب ، ولا تسلم المحرر أو الشيء المضبوط لصاحبه إلا إذا أديت المستحقة عليه ولو كان عبؤها واقعاً على غيره .

ولا تسري أحكام هذه المادة على الإيصالات المشار إليها في المادة .

مادة (23) : كل محرر لم تؤد الضريبة المستحقة عليه طبقاً لأحكام هذا القانون ، وكذلك كل حكم يصدر أو عمل رسمي يتم خلافاً لأحكام المادة السابقة عند تنفيذه أو التمسك به أن تؤدي عنه الضريبة المستحقة .

وذلك دون إخلال بحق مصلحة الضرائب في اقتضاء الغرامات والتعويضات المقررة قانوناً .

مادة (24) : لا تسري أحكام المادتين السابقتين في المواد الجنائية ولا في الجرد والحصر التي تباشرها سلطات رسمية .

وكذلك يجوز للقضاة في الأحوال المستعجلة أن يأمروا باتخاذ إجراءات وقتية مع عدم الإخلال باستحقاق الضريبة وتحصيلها .

(الفصل السادس)

تقادم الضريبة وردها

مادة (25) : يسقط حق الخزانة في المطالبة بأداء الضرائب والتعويضات وغرامات المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون بمضى خمس سنوات تبدأ من تاريخ الاستحقاق .

على أنه إذا ثبت إخفاء الممول للأوعية الخاضعة للضريبة فلا يبدأ التقادم إلا من تاريخ كشف الإخفاء وضبط الوعاء .

وينقطع التقادم بإجراءات المطالبة بأداء الضريبة .

مادة (26) : يسقط حق الممول في المطالبة برد المبالغ المسددة كضرائب بدون فوائد بمضى خمس سنوات من يوم أدائها .

ولا تقبل لأى سبب من الأسباب أية مطالبة برد قيمة طوابع الدمغة ولا النماذج المحصلة مقدماً التي شرع في الكتابة عليها كما لا يجوز استعمال تلك النماذج .

(الفصل السابع)

الإعفاءات

مادة (27) : لا تخضع للضريبة الجهات الآتية :

أ) هيئات التمثيل السياسي والقنصلي الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل .

ب) الهيئات الدولية .

مادة (28) : لا تخل أحكام هذا القانون بأحكام القوانين الخاصة التي تقرر الإعفاء من الضريبة أو تحديد سعرها أو من يقع عليه عبؤها أو غير ذلك الأحكام على خلاف ما هو منصوص عليه في هذا القانون .

(الفصل الثامن)

الجزاءات

مادة (29) : يعاقب على الامتناع عن تقديم المحررات وغيرها أو إتلافها انقضاء مدة التقادم المنصوص عليها في المادة 25 بغرامة لا تقل عن عشرة جنيهاً ولا تزيد على مائتى جنيه وذلك دون إخلال بحق مصلحة الضرائب في الضريبة المستحقة واقتضائها وفقاً لأحكام هذا القانون .

ويعتبر امتناعاً عدم تقديم المحررات بعد مضى ثلاثين يوماً على إخطار الممول بوجوب تقديمها بمقتضى خطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

مادة (30) : يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز ستة شهور وبغرامة لا تقل خمسين جنيها ولا تجاوز مائة وخمسين جنيها أو بإحدى هاتين العقوبتين .

أ) كل من صنع مطبوعات أو نماذج مهما تكن طريقة صنعه تسابه علامتها الظاهرة علامات وأختام وطوابع مصلحة الضرائب بدلاً من المطبوعات والنماذج الصحيحة .

كما يعاقب بذات العقوبات كل من وزع أو عرض للمبيع المطبوعات والنماذج مع علمه بذلك .

ب) كل من تعمد موظفي الحكومة وغيرهم إساءة استعمال أختام دمغة الضرائب بطريقة من شأنها ضياع حق على خزانة الدولة .

مادة (31) : يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز ستة شهور وبغرامة لا تقل عن عشرة ولا تجاوز خمسين جنيها أو بإحدى هاتين العقوبتين :

أ) كل من باع أو شرع في بيع طوابع دمغة سبق استعمالها مع علمه بذلك .

ب) كل من استعمل طوابع دمغة سبق استعمالها مع علمه بذلك .

وفي جميع الأحوال يكلف المخالف بلصق طوابع دمغة سليمة تعادل قيمة الطوابع المعاد استعمالها .

مادة (32) : يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تجاوز عشرة جنيهات كل من باع أو عرض للبيع طوابع الدمغة أو الاستشارات أو النماذج المدموغة بسعر يزيد على السعر المقرر لها .

مادة (33) : يعاقب بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز خمسة جنيهات كل من أحد الأفعال الآتية :

أ) توقيع أو قبول أو استعمال عقد أو محرر أو غيره لم تؤد عنه الضريبة المستحقة

ب) الوسيط في التعامل أو في تحصيل قيمة سندات أو أوراق تجارية أو أى محرر لم تؤد عنه الضريبة المستحقة .

ويحكم بالغرامة في الأحوال المنصوص عليها في البندين (أ ، ب) عن كل عقد أو محرر أو إعلان أو غيره وجد على خلاف أحكام هذا القانون .

ج) أية مخالفات لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له .

مادة (34) : يعاقب على مخالفة أحكام المادة 61 بغرامة لا تقل عن عشرة ولا تزيد على خمسين جنيها .

مادة (35) : علاوة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون يحكم القاضي على كل من اشتركوا في الجريمة بأداء المبالغ الآتية بالتضامن بينهم .

أ) قيمة الضرائب المستحقة والتي لم تسدد .

ب) تعويض للخزانة العامة لا يقل عن خمسة أمثال الضرائب ولا تزيد على عشرة أمثالها .

مادة (36) : يعفى من المسئولية الجنائية والتضامن في أداء العقوبة المنصوص عليها في المادة السابقة من ابلغ مصلحة الضرائب من لا يقع عليه عبئ الضريبة عن وقوع المخالفة في مدى ثلاثين يوما من تاريخ وقوعها .

مادة (37) : لا تحال الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون الى النيابة العامة إلا بقرار من وزير المالية أو من ينيبه ، ولا ترفع الدعوى إلا بناء على طلبه .

ويجوز لوزير المالية حتى تاريخ رفع الدعوى الجنائية الصلح الممول أساس أداء الضريبة المستحقة ، علاوة على مبلغ يعادل مثلى الضريبة النسبية وثلاثة أمثال الضريبة النوعية التي لم تؤد في مقابل التنازل عن الدعوى الجنائية .

كما يكون لوزير المالية الصلح بعد رفع الدعوى وقبل صدور على هذا أساس دفع قيمة الضريبة المستحقة علاوة على مبلغ يعادل ثلاثة أمثال الضريبة النسبية وخمسة أمثال الضريبة النوعية التي لم تؤد .

وتنقضي الدعوى الجنائية بالصلح .

مادة (38) : تلتزم الجهات المكلفة قانوناً بتحصيل الضريبة وتوريدها الى مصلحة الضرائب بأداء مقابل تأخير مقداره ستة في المائة من قيمة الضريبة الملزمة بتوريدها .

ويرسي ذلك من اليوم التالي لمواعيد المحددة للتوريد في هذا القانون ولائحته التنفيذية مع اعتبار كسور الشهر شهرا كاملا .

ولا يستحق المقابل إذا لم تجاوز مدة التأخير سبعة أيام .

(الباب الثاني)

أوعية الضريبة

(الفصل الأول)

الشهادات والإقرارات

مادة (39) : تستحق ضريبة نوعية عليه الشهادات الدراسية المبينة فيما يلي بالفئات الموضحة قرين كل منها :

- شهادة الابتدائية	مائتا مليم
- شهادة الإعدادية بأنواعها	ثلاثمائة وخمسون مليما
- شهادة الثانوية بأنواعها	خمسمائة مليم
- شهادة الليسانس	جنيه
- دبلومات الدراسات العليا	جنيهان
- شهادة الماجستير	ثلاثة جنيهات
- شهادة الدكتوراه	خمسة جنيهات

يسري هذا النص على الشهادات والإقرارات المؤقتة بالحصول على المؤهل .

مادة (40) : تخضع الشهادات الآتية لضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون قرشا عن كل ورقة أو أوراقها .

جميع أنواع الشهادات الصادرة من الجهات الحكومية، عدا المشار إليها في المادة السابقة.

ثانيا : الشهادات الصادرة من :

1- الغرف التجارية أو الزراعية أو الصناعية أو السياحية.

2- النقابات والاتحادات المهنية .

3- الهيئات والمؤسسات والجمعيات الرياضية والاجتماعية.

4- مخازن الإيداع .

5- وحدات التعاون الاستهلاكي والإنتاجي .

6- أية منشأة تجارية أو صناعية .

ثالثا : الشهادات المصدق على التوقيعات فيها بمعرفة جهة حكومية أو قطاع عام ، وكذلك الإقرارات المقدمة من أصحاب الشأن الى أية جهة .

وفي جميع الأحوال يتحمل الضريبة مستلم الشهادة ، أو مقدم الإقرار وتعفى من الضريبة شهادة قيد العاطلين .

(الفصل الثاني)

الصور والمستخرجات

مادة (41) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليما من أوراق كل مستخرج أو صورة من العقود والوثائق والسجلات أو من أى محرر آخر لدى الجهات الحكومية والمنشآت التي تقوم بعمل تجاري أو صناعي أو زراعي .

وتسري الضريبة على الصور الفوتوغرافية الصادرة من تلك الجهات منها .

ويتحمل الضريبة مستلم الصور أو المستخرج .

ويعفى من الضريبة الصورة أو المستخرج الذي يسلم لأول مرة الى أصحاب الشأن في أحوال الميلاد والتطعيم والوفاة .

(الفصل الثالث)

الطلبات والشكاوى

مادة (42) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليما عن كل ورقة أوراق الطلبات والشكاوى الآتي بيانها :

أ) الطلبات والشكاوى التي تقدم بقصد الحصول على خدمة أو ميزة أو منفعة الى الجهات الآتية :

1- الجهات الحكومية .

2- شركات القطاع العام بشرط أن يكون الطلب أو الشكاوى مقدمة من العاملين بها .

3- شركات القطاع الخاص التي ويد رأسمالها على خمسة آلاف جنيه بشرك أن يكون الطلب أو الشكوى من أحد العاملين بها .

ب) طلبات التوظيف التي تقدم الى الشركات المشار إليها في البند السابق ، ويتحمل الضريبة مقدم الطلب أو الشكوى .

مادة (43) : يعفى من الضريبة الطلبات والشكاوى الآتية :

1- الشكاوى التي تقدم الى الشرطة أو النيابة العامة أو النيابة الإدارية .

2- الشكاوى التي تقدم في مسائل الضرائب .

3- الشكاوى التي تقدم الى مرافق المياه والكهرباء والنقل والمواصلات اللاسلكلية والمواني فيما يتعلق بالخدمة التي تقوم عليها تلم المرافق .

4- استعجالات الطلبات والشكاوى المسددة عنها الضريبة المستحقة .

5- الاستفسارات التي يرد للجهات المشار إليها في المادة السابقة عن بعض الأمور التي تدخل في اختصاصها .

6- الطلبات والشكاوى المعفاة فعلاً قبل العمل بهذا القانون .

7- الطلبات والشكاوى التي يصدر قرار من وزير المالية بإعفائها من الاعتبارات صحية أو اجتماعية أو إنسانية .

(الفصل الرابع)

العقود وما في يحكمها

مادة (44) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليما عن كل من أوراق العقد أو الإشهاد وذلك بالنسبة الى جميع العقود بعوض أو بغير عوض مدنية كانت أو تجارية ولو تمت بالمراسلة ، وكذلك الإشهادات الخاصة بالوقف ، على أنه بالنسبة الى العقود التي تخضع طبقاً لأحكام هذا القانون لضريبة معينة فلا يحصل عنها إلا هذه الضريبة وحدها .

وتستحق الضريبة على العقد الشفوي عند التمسك به أمام القضاء وثبوت وجوده .

مادة (45) : يتحمل كل متعاقد الضريبة المستحقة على النسخة أو النسخ أو الصورة أو الصور الخاصة به .

فإذا كان العقد من نسخة واحدة تحمل المتعاقدون الضريبة بالتساوي ما لم يكن أحدهم معفى قانونا فيتحمل بالتساوي الضريبة المستحقة بالكامل .

على أنه بالنسبة لعقد الوكالة يتحمل الضريبة الموكل .

وإذا كان عقد الوكالة محرراً على ظهر إذن الصرف الحكومي أو النماذج التجارية فيعفى العقد في هذه الحالة من الضريبة .

(الفصل الخامس)

وثائق الأحوال الشخصية

مادة (46) : تستحق الضريبة بالنسبة الى عقود الزواج والطرق على النحو التالي :

1- جنيه ونصف على كل عقد زواج .

2- جنيه واحد على كل وثيقة طلاق .

ويتحمل عبء الضريبة على عقود الزواج .

ويتحمل المطلق الضريبة على وثائق الطلاق .

(الفصل السادس)

وثائق الملاحة التجارية

مادة (47) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليما عن كل ورقة من أوراق وثائق الملاحة التجارية كمحاضر المعاينة والشهادات المتعلقة بالبضائع المشحونة أو المفرغة وإقرارات التلف وغيرها من الوثائق .

ويتحمل الضريبة مستلم الوثيقة .

(الفصل السابع)

محاضر الشركات

مادة (48) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليما عن كل ورقة أوراق محاضر انعقاد مجالس الإدارة ومجالس المراقبة ، والجمعيات العمومية العادية وغير العادية لشركات المساهمة والتوصية بالأسهم والمسئولية المحدودة .

وتتحمل الشركة الضريبة .

(الفصل الثامن)

المحررات القضائية

مادة (49) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها مائة وخمسون مليما عن كل ورقة من أوراق المحررات القضائية الآتية :

1- الأوامر بتنفيذ الأحكام الأجنبية في مصر .

2- الأوامر على العرائض التي يصدرها القضاة في حدود سلطاتهم الولائية .

3- كل نشرة قضائية عدا ما منها خاصا بالبيوع الجبرية .

ويتحمل الضريبة مستلم الأمر أو من عملت النشرة لصالحه .

(الفصل التاسع)

أقساط ومقابل التأمين وما في حكمها

مادة (50) : تستحق ضريبة نسبية على أقساط ومقابل التأمين على النحو التالي:

1- واحد ونصف في المائة على كل قسط من أقساط التأمين على الحياة أو التأمين من الأمراض : أو الإصابات الجلدية ، أو المسئولية المدنية المتعلقة بها ، وعلى أقساط التأمين الإجباري أيا كان نوعه .

2- سبعة ونصف في المائة بحد أدنى عشرون مليما على مقابل التأمين على النقل البري والنهري والبحري والجوي .

3- عشرة في المائة على كل قسط من أقساط التأمينات الأخرى ، وكذلك على مقابل هذه التأمينات بما في ذلك التأمين ضد إخطار الحرب .

4- اثنان في المائة على رأس المال المبين في عقود ترتيب إيراد لمدى الحياة أو لمدة محدودة .

5- أربعة في الألف سنوياً على إجمالي مقابل وأقساط التأمين التي تحصلها شركات التأمين .

مادة (51) : يتحمل الضريبة المستحقة على أقساط ومقابل التأمين كل من المؤمن والمؤمن له مناصفة .

وبالنسبة لعقود ترتيب الإيراد يتحمل الضريبة المنتفع إلا إذا كان ترتيب الإيراد بمقابل فيتحمل المتعاقدان الضريبة (مناصفة) .

وتتحمل شركة التأمين عبء الضريبة على إجمالي أقساط ومقابل التأمين وأن جميع الأحوال لا تسري الضريبة على أقساط ومقابل إعادة التأمين .

(الفصل العاشر)

الأوراق التجارية

مادة (52) : تستحق ضريبة نسبية مقدارها ثلاثة في الألف بحد أدنى تحت الإذن أو حامله .

ويتحمل الضريبة على الكمبيالات صاحب الكمبيالة وعلى السندات تحت الإذن مصدر السند .

مادة (53) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها خمسون مليما على الشيكات بكافة أنواعها وأيا كانت قيمتها .

ويتحمل الضريبة الساحب .

(الفصل الحادي عشر)

الإيصالات والمخالصات والقوانين

مادة (54) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها خمسون مليما عن كل إيصال أو مخالصة أو فاتورة مؤشر عليها بالتخالص عما لا تقل قيمته عن مائة قرش .

مادة (55) : يتحمل الضريبة :

1- من يسلم الإيصال أو المخالصة .

2- بالنسبة لإيصالات المرتبات والأجور والإعفاءات دون العمل أو الملتزم أداء المرتب أو الأجر أو الإعانة .

3- مستلم الفاتورة .

مادة (56) : يعفى من الضريبة :

1- الإيصالات الخاصة بالمبالغ التي تودع بصناديق التوفير أو تسحب منها .

2- الإيصالات الداخلية المتبادلة بين موظفي المنشأة الواحدة أو أقسامها وبين فروعها بشرط أن تكون بقصد تنظيم العمل الداخلي .

3- الإيصالات الصادرة من جهة حكومية باستلام شيك أو حوالة .

4- القوانين المتبادلة بين السماسرة فيما يتعلق بعمليات بيع وشراء الأوراق .

5- الإيصالات التي تعطى عن المبالغ التي تودع البنوك لحساب من قام بالإيداع أو لحساب شخص آخر .

6- الإيصالات التي تعطى من البنوك عن الأوراق المالية (أسهم وسندات) ، والأوراق التجارية (شيكات وكمبيالات وسندات تحت الإذن) التي تسلم للبنك على ذمة التحصيل أو القبول أو الرهن .

(الفصل الثاني عشر)

الأعمال والمحررات المصرفية وما في حكمها

مادة (57) : تستحق الضريبة النسبية على الأعمال والمحررات المصرفية في الوجه الآتي : (1) فتح الاعتماد :

خمسة في الألف على عقود وعمليات فتح الاعتماد وكذلك على تجديده بشرط ألا يكون الاعتماد مغطى نقداً بالكامل ، فإذا غطى بعضه نقداً فرضت الضريبة على ما لم يغط .

وإذا زادت مدة العقد أو العملية أو مدة التجديد على سنة وجب الضريبة ذاتها عن كل سنة إضافية أو كسورها .

وبالنسبة للاعتماد غير محدد القيمة تحسب الضريبة على أكبر رصيد يصله الاعتماد خلال مدة نفاذه .

(2) عقود تحويل الأموال أو النزول عنها :

ثلاثة في الألف بحد أدنى سنون مليما .

ولا تخضع لهذه الضريبة أوامر النقل الى المصارف والأوراق التي تصدر تنفيذاً لها.

(3) السلف والقروض والإقرار بالدين :

واحد في الألف عن كل مبلغ يزيد على مائة جنيه ولا يجاوز مائتى جنيه .

ثلاثة في الألف عن كل مبلغ يزيد على مائتى جنيه ولا يجاوز عشرة آلاف جنيه .

أربعة في الألف عن كل مبلغ يزيد على عشرة آلاف جنيه .

وتعفى من الضريبة الودائع الأجنبية بكافة أنواعها في المصارف وهيئة البريد .

مادة (58) : تستحق الضريبة النوعية على الأعمال والمحررات المصرفية على الوجه التالي :

(1) الحساب المصرفي :

ثلاثمائة مليم سنوياً على كل حساب يفتح في المصارف .

وتختص الضريبة بالنسبة لحساب التوفير الى خمسين مليماً سنوياً .

(2) أذون التسوية :

خمسون مليما عن مل إذن تسوية في المصارف .

(3) أوامر النقل المصرفي :

مائة مليم عن كل أمر نقل مصرفي الذي بمقتضاه يصدر الأمر الى المصرف لتحويل مبلغ لحساب الغير الذي ليس له حساب بالمصرف خصما على حساب مصدر الأمر .

(4) كشوف ومستخرجات الحساب :

خمسون مليما على كل كشف أو مستخرج حساب مما تصدره المصارف الى عملائها الين لهم حساب في المصرف .

وتعفى من الضريبة إشعارات الإضافة والخصم التي ترسلها المصارف الى عملائها

(5) حوافظ التحصيل :

ثلاثون مليما على حافظة تحصيل حصص أرباح الأسهم وفوائد السندات بغير إخلال الضريبة المفروضة على الإيصالات إذا اشتملن الحافظة على إيصال .

(6) خطابات الضمان وعقود الكفالة :

خمسمائة مليم على كل خطاب ضمان ، وعقد الكفالة ، وضمان الأوراق التجارية أيا كان نوعه إذا أعطى في محرر مستقل .

مادة (59) : يتحمل الضريبة المفروضة طبقاً للمادة السابقة للأشخاص الآتي ذكرهم :

(1) فتح الاعتماد :

يتحمل الطرفان بالتساوي الضريبة ،

(2) السلف والإقرار بالدين :

يتحمل الضريبة المقرض أو الدائن إذا كان القرض بفائدة ، ويتحمل الضريبة المقترض أو المدين إذا كان القرض بدون فائدة .

(3) فتح الحساب :

كشف مستخرج الحساب ، وحافظة التحصيل : يتحمل العميل الضريبة .

(4) إذن التسوية :

أمر النقل المصرفي : يتحمل مصدر الأمر الضريبة .

(5) خطاب الضمان وعقد الكفالة وضمان الأوراق التجارية :

يتحمل المكفول أو من تسلم العقد (الضريبة) .

(الفصل الثالث عشر)

الإعلانات

مادة (60) : يعتبر إعلانا كل إعلام أو إخطار أو تبليغ يتم بأية وسيلة وتستحق عليه الضريبة على الوجه الآتي :

أ) ستون مليما عن كل نسخة من الإعلانات على الورق العادي المعلنة أو الملصقة في الطرقات العامة .

مائة وعشرون مليما إذا علق أو ألصق الإعلان المشار إليه في الطرقات العامة .

ب) مائتان وأربعون مليما عن كل نسخة من الإعلانات على الورق المعلن بحيث يطول بقاؤه بأية وسيلة .

فإذا كان الإعلان على تقويم سنوي تكون ضريبته ثلاثين مليما عن كل نسخة .

ج) ستمائة مليم سنويا عن كل نسخة من الإعلانات على غير الورق .

فإذا كان الإعلان يوزع كهدايا تكون ضريبة خمسين مليما عن كل نسخة .

وتعفى من الضريبة العينات الطبية .

د) ستمائة مليم أسبوعيً عن الإعلانات التي نشر في برامج المحلات الخاضعة لضريبة الملاهي أو التي توزع معها .

وتؤدي الضريبة مقدماً ، ولا ترد إذا لم يستمر الإعلان أسبوعياً كاملاً .

هـ) جنيهان وأربعمائة مليم سنويا عن كل متر مربع أو كسوره من مساحة الإعلان المضيء إضاءة ثانية .

و) أربعة وعشرون جنيهاً سنوياً عن كل متر مربع أو كسوره من مساحة الإعلان المضيء إضاءة غير ثابتة أو إضاءة منقطعة .

ويعتبر الإعلان مضيئاً إذا أضيئت حروفه أو رسوماته أو علاماته أو إطاره كلها أو بعضها ، ويستوي أن يكون الإعلان مضيئاً بذاته أو بانعكاس الضوء عليه أو بأية وسيلة أخرى .

ويتم حساب المساحة التي تحصل عليها الضريبة المقررة في البندين ، وعلى النحو التالي :

1- إذا وجد إطار مضيء للإعلان حسبت المساحة وفقاً لأبعاد الإطار بصرف النظر عن الكتابة داخله .

2- إذا لم يكن الإعلان المضيء داخل إطار أو كان إطاره غير مضيء حسبت المساحة على أساس المستطيل أو المربع الذي تمر أضلاعه بالنقط القصوى لحروف الكتابة أو الرسوم المعلن عنها .

3- إذا تعددت الإعلانات في وقت واحد داخل إطار مضيء حصلت الضريبة على كل منها وفقاً لأبعاده الخاصة على حدة كإعلان في غير إطار ما لم تكن الإعلانات المتعددة كل منها داخل إطار ، فتحسب الضريبة على أساس أبعاد إطار كل منها .

وتؤدي الضريبة على أساس أبعاد إطار كل منها .

وتردي الضريبة مقدماً ، ولا ترد إذا لم يستمر الإعلان سنة .

ز) مائة وثمانون مليما عن كل جنيه أو كسوره من أجر المعرض للإعلانات على لوحات دور السينما أو شاشة التليفزيون وما بما في ذلك مقدمات الأفلام التي ستعرض مستقبلاً في دار البث ولو كانت ملكاً لهذه الدار .

ح) مائة وعشرون مليما عن مل جنيه أو كسوره من أجر الإذاعة للإعلانات التي تذاع بالراديو .

ج) جنيهان وأربعمائة مليم عن الإعلانات على الورق أو على أغلفة أو ما يماثلها توزع باليد أو ترسل بالبريد أو تطبع على البرقية .

ى) مائة وثمانون مليما عن كل جنيه أو كسوره من أجر النشر للإعلانات التي تنشر فيما يطبع ويوزع في مصر من الصحف والتقاويم السنوية وكتب الدليل والكتب والكراسات الدورية على اختلاف أنواعها .

مادة (61) : على أصحاب دور الطبع والنشر ومديري البيوت المشتغلة بالإعلانات وشركات النيون ومن يعمل الإعلان لمصلحته أن يخطر الضرائب عن الإعلانات التي يتم طبعها أو صنعها .

ويكون الإخطار من نسختين ، ويوضح به نص الإعلان وشكله بالمتر المربع ، وعدد النسخ أو الوحدات الموزعة ، والمكان الذي توضع نسخة أو وحدة ، ومدة الإعلان .

ويقدم الإخطار الى مأمورية الضرائب المختصة قبل تعليق أو توصية نسخة أو حدة ، ومدى الإعلان .

ويقدم الإخطار الى مأمورية الضرائب المختصة قبل تعليق أو نشر الإعلان .

مادة (62) : تتعدد الضريبة بعد الإعلانات داخل اللوحة أو اللافتة أو الورقة ونشره الواحدة .

وفي حالة حساب الضريبة على أساس يجيز الإعلان تحسب الضريبة على أجر المثل إذا كان الإعلان مجاناً .

مادة (63) : يتحمل الضريبة المستحقة على الإعلانات من مستبدل الإعلان ويكون الطابعون والناشرون وكل من فوضى في نشر الإعلان مسئولين عن أداء الضريبة وذلك في حالة إخلالهم بواجب الإخطار المنصوص عليه المادة 61 .

مادة (64) : يعفى من الضريبة الإعلانات الآتية :

الإعلانات التي تصدر بقصد الإعلام بأوامر السلطة العامة ، أو لتنبيه الجمهور الى تنفيذ القوانين واللوائح ، أو النوعية بصفة عامة ، في ذلك الإعلانات الصادرة من إدارات السياحة والاستعلامات الحكومية .

1- الإعلانات التحذير .

2- الإعلانات الخاصة بالبيوع الجبرية .

3- الإعلانات الخاصة بالانتخابات .

4- إعلان طالب الحصول على عمل .

5- إعلانات الوفاة .

6- الإعلانات الخاصة بتنظيم العمل بالمنشآت .

7- الإعلانات غير المضيئة التي تبين اسم المحل أو نوع نشاطه سواء كانت داخل المنشأة أو خارجها ، كذلك الإعلانات المضيئة داخل المنشأة عن تل الأغراض .

مادة (65) : تلتزم الجهات التالية بتوريد الضريبة المستحقة الى الضرائب في المواعيد التي تحددها اللائحة التنفيذية ولو لم يكن أجر الإعلان تم تحصيله .

أ) المنشأة المشتغلة بالإعلانات بالنسبة الى ما تتولى نشره منها .

ب) دور الصحف بالنسبة الى ما ينشر فيها من إعلانات .

ج) دور السينما بالنسبة الى ما يعرض فيها من إعلانات .

د) هيئة الإذاعة والتليفزيون بالنسبة الى الإعلانات التي تذاع عن طريقها .

مادة (66) : يحظر على الجهات المشار إليها في المادة السابقة إجراء الإعلان أو النشر إلا بعد أداء الضريبة المستحقة الى مأمورية الضرائب المختصة .

ويعتبر الموظف المختص بكل جهة من هذه الجهات مسئولاً عن أداء الضريبة التي لم يتم توريدها الى مصلحة الضرائب .

(الفصل الرابع عشر)

خدمات النقل

مادة (67) : تستحق الضريبة بالنسبة الى خدمات النقل على الوجه الآتي :

أولا : نقل الأشخاص

1- تسعمائة مليم على كل اشتراك بالدرجة الأولى صادر من هيئة السكة الحديد أو من أية هيئة أو منشأة أخرى تقوم بأعمال النقل بين المدن .

2- أربعمائة وخمسون مليما على الاشتراك المشار إليه في البند إذا كان بالدرجة الثانية .

وتخفض الضريبة المنصوص عليها في البندين السابقين الى نصف مدة الاشتراك لا تجاوز ثلاثة شهور .

3- تسعون مليما على كل اشتراك للانتقال بوسائل النقل العامة المدن ، أو بين المدينة الواحدة وضواحيها .

وتخفض الضريبة الى النصف إذا كان مدة الاشتراك لا تجاوز ثلاثة شهور .

4- تسعمائة مليم سنويا على كل اشتراك أو تصريح سفر مجاناً .

5- مائتا مليم سنويا على كل اشتراك أو تصريح سفر مخفض وتعفى من الضريبة:

أ) التراخيص والاشتراطات التي تعطى لموظفي الهيئة القائمة بالنقل بسبب أداء وظائفهم ولدواعي عملهم ، ودون أن تتضمن امتيازا شخصيا لصاحبها .

ب) التراخيص والاشتراكات التي تعطى بغير اسم الى الجهات الحكومية لاستعمالها في أغراض مصلحية .

ج) التراخيص والاشتراكات التي تصرف لتسهيلات القوات المسلحة لأعمال مصلحية .

د) التراخيص والاشتراكات التي تصرف مجاملة من هيئة السكة الحديد وفقاً لما جرى عليه العرف وتحدده لائحتها .

هـ) التراخيص والاشتراكات التي تصرف مخفضة الأجرة للملاجئ والفرق الرياضية والطلبة والمكفوفين والمعوقين .

- أربعمائة وخمسون مليما على كل تذكرة في عبرات النوم بقطارات الحديد .

- مائة وثمانون مليما على كل تذكرة في الدرجة الأولى الممتازة .

- مائة وعشرون مليما على كل تذكرة في الدرجة الثانية الممتازة .

- جنيه وثمانمائة مليم على كل تذكرة سفر على السفن بالدرجة الأولى .

- جنيه وثلاثمائة وخمسون مليما على كل تذكرة سفر على السفن الثانية .

- أربعمائة وخمسون مليما على كل تذكرة سفر على السفن بالدرجة .

وتخفض الضريبة بالنسبة لتذاكر السفر لأداء الحج والعمرة بالدرجتين الأولى والثانية الى مائتى مليم ومائة وخمسين مليما على التوالي :

وتعفى من الضريبة تذاكر السفر على السفن في الأحوال الآتية :

أ) تذاكر السفر للحج أو للعمرة بالدرجة الثالثة .

ب) تذاكر العودة إذا دفعت قيمتها في الجمهورية .

ج) تذاكر السفر داخل الجمهورية .

د) تذاكر السفر على ظهر الباخرة .

12- جنيه وثمانمائة مليم على كل تذكرة سفر على الطائرات للخارج .

13- أربعمائة وخمسون مليما على كل تذكرة سفر على الطائرات داخل الجمهورية وتخفض الضريبة الى النصف على تذاكر السفر على الطائرات الحج والعمرة .

وتعفى من الضريبة على تذاكر السفر على الطائرات :

أ) تذاكر العودة إذا دفعت قيمتها داخل الجمهورية .

ب) التذاكر التي صرفت في الخارج لمسافرين مارين بالجمهورية واستعملت فيها

ثانيا : نقل البضائع

1- نوعية : مائتان وسبعون مليما على كل ورقة من أوراق وثيقة الشحن البحري .

2- نسبية : تسعة في المائة بحد أقصى ثلاثمائة مليم من أجر وثائق (بوالص) النقل الخاصة بالبضائع والمنقولات أيا كان نوعها سواء النقل برياً أو جوياً أو بطريق الملاحة البحرية الداخلية .

3- تسري الضريبة المنصوص عليها في البند السابق على تذاكر النقل والمنقولات الخاصة بالبضائع التي تنقل بوسائل النقل المشار إليه المذكور .

وتعفى من الضريبة الوثائق والتذاكر المشار إليها إذا لم يجاوز أجر النقل فيها .

مادة (68) : تتعدد الضريبة بتعدد الأشخاص في كل تذكرة أو ترخيص اشتراك

مادة (69) : يتحمل الضريبة على خدمات النقل صاحب التذكرة أو الاشتراك والترخيص أو مرسل البضاعة .

مادة (70) : يلتزم متعهدو النقل – من غير الجهات الحكومية – بسداد الضريبة المستحقة الى مصلحة الضرائب خلال العشرة أيام الأولى من كل شهر مسحوباً بإخطار تبين به عدد الوثائق أو الاستمارات أو التذاكر التي صرفت خلال الشهر السابق مع عدم الإخلال بحقهم في الرجوع على من تم النقل لصالحه بقيمة الضريبة .

(الفصل الخامس عشر)

خدمات البريد

مادة (71) : تستحق الضريبة على خدمات البريد على النحو التالي :

أ) نوعية على ما يأتي :

1- خمسة عشر مليما عن كل طرد بريد داخلي .

2- عشرون مليما عن كل كطرد بريد خارجي .

3- خمسة وأربعون مليما عن كل طرد محول عليه .

4- تسعون مليما عن كل طرد مؤمن عليه .

5- خمسة وعشرون مليما عن كل حوالة .

6- خمسة وأربعون مليما عن كل ورقة تحصيل بواسطة هيئة البريد .

7- تسعون مليما عن كل صر نقود يرسل بواسطة هيئة البريد .

8- تسعون مليما عن كل خطاب مؤن عليه .

9- خمسة وعشرون مليما عن كل خطاب يسلم في شباك البريد بالمدن .

10- مائة قرش سنويا عن كل تأجير صندوق بريد خاص .

وتحصيل هذه الضريبة عن الصناديق المؤجرة وقت العمل بهذا القانون المدة الباقية من السنة .

11- مائة وخمسون مليما سنويا عن الحساب الجاري .

ب) ضريبة نسبية مقارها أربعة ونصف في الألف عن كل مبلغ يحصل بواسطة هيئة البريد وبحد أقصى أربعمائة وخمسون مليما .

مادة (72) : إذا شمل المحرر البريدي عدة أحكام مما تخضع الضريبة المنصوص عليها في هذا القانون فلا يحصل عنه سوى الضريبة المنصوص في المادة السابقة .

مادة (73) : يتحمل المتعامل مع الهيئة الضريبة المستحقة على الخدمة البريدية .

(الفصل السادس عشر)

أرباح المراهنات ، واليانصيب وما في حكمه

مادة (74) : تستحق ضريبة نسبية مقدارها ثلاثون في المائة على المبالغ المعدة للأداء لجميع المراهنين في مراهنات سباق الخيل وصيد الحمام وجميع أنواع المراهنات

مادة (75) : تستحق ضريبة نسبية على اليانصيب على النحو التالي :

أ) ثلاثون في المائة من المبالغ المخصصة للرابحين نقداً أو عيناً وتخفض الضريبة الى النصف إذا وقع الربح من نصيب صاحبة الجهة اليانصيب .

ب) خمسة عشرة في المائة من الأنصبة والمزايا التي يحصل عليها السندات والمؤمن لهم والمدخرون عن طريق السحب تجريه الجهات العامة والخاصة التي أصدرت السندات .

وتعفى تلك الأنصبة والمزايا من ضريبة الدمغة إذا خضعن للضريبة القيم المنقولة وسددت عنها تلك الضريبة .

مادة (76) : يتحمل الضريبة المنصوص عليها في المادتين السابقتين (الرابح) .

مادة (77) : يعفى من الضريبة الربح العيني إذا لم تجاوز قيمته عشرة جنيهات .

مادة (78) : يجوز تقسيط الضريبة المستحقة على الربح العيني منقولاً كان وذلك طبقاً للشروط التي تحددها مصلحة الضرائب .

(الفصل السابع عشر)

المبالغ التي تصرفها الجهات الحكومية وشركات القطاع العام .

مادة (79) : تستحق ضريبة نسبية على ما تصرفه الجهات الحكومية وشركات العام من المرتبات والأجور والمكافآت وما في حكمها والإعلانات على الوجه الآتي :

- الخمسون جنيها الأولى .... معفاة .

- أزيد من خمسين - مائتى وخمسين جنيه .... ستة في الألف .

- أزيد من مائتين وخمسين - خمسمائة جنيه .... ستة ونصف في الألف.

- أزيد من خمسمائة - ألف جنيه .... سبعة في الألف .

- أزيد من ألف - خمسة ألاف جنيه .... سبعة ونصف في الألف

- أزيد من خمسة آلاف - عشرة آلاف جنيه .... ثمانية في الألف .

- وكل ما يزيد على عشرة آلاف جنيه تستحق عنه الضريبة بواقع ثلاثة في الألف .

مادة (80) : فيما عدا المرتبات والأجور والمكافآت وما في حكمها تستحق على مبالغ تصرفه الجهة الحكومية من الأموال المملوكة لها سواء تم الصرف مباشرة أو بطريق ، الإنابة علاوة على الضريبة المبينة في المادة السابقة .

1- إذا كان الصرف رداً لمبالغ سبق صرفها .

ويقصد بالصرف عن طريق الإنابة أن تعهد الجهة الحكومية الى الصراف بمبلغ مملوك لها ليتولى الصرف منه نيابة عنها .

مادة (81) : يتحمل الضريبة الشخص أو الجهة التي يتم الصرف وفي جميع الأحوال ، يجب ألا يقل صافي القيمة المبلغ المنصرف بعد خصم الضريبة عليها في المادتين السابقتين عن صافي أى مبلغ يقل عنه .

مادة (82) : تعفى من الضريبة المنصوص عليها في المادتين 79 ، 80 من القانون المبالغ التي تصرف في الأحوال الآتية :

أ) إذا كان الصرف رداً لمبالغ سبق صرفها .

ب) الصرف لهيئة دولية .

ج) الصرف لحكومة أجنبية بشرط المعاملة بالمثل .

د) الصرف على أساس أسعار احتكارات دولية .

هـ) ما يصرف ثمناً لشراء أوراق مالية .

و) ما يصرف نظير مشتريات مسعرة جبرياً ، أو خدمات محددة بمعرفة إحدى الجهات الحكومية .

ز) ما يصرف في الخارج .

(الفصل الثامن عشر)

الأوراق المالية وتداولها

مادة (83) : تستحق ضريبة سنوية على السندات أياً كانت جهة إصدارها الأسهم والحصص والأنصبة الصادرة من الشركات المصرية سواء كانت أو توصية بالأسهم ، أو ذات مسئولية محدودو وسواء مثلت تلك الأسهم والأنصبة والسندات في صكوك أو لم تمثل ، وسواء سلمت الصكوك أم لم تسلم وذلك على النحو التالي :

أ) نسبية : أربعة في الألف من متوسط السعر خلال الستة الأشهر السابقة على تاريخ استحقاق الضريبة وذلك بالنسبة للأوراق المقيدة والمتداولة في البورصة .

ب) نسبية : ستة في الألف من القيمة الإسمية للأوراق غير المقيدة في البورصة أو المقيدة بها التي نرى مصلحة الضرائب إن العمليات التي تمت بشأنها في البورصة من القلة بحيث لا يمثل متوسط أسعارها القيمة الحقيقية لها .

ج) نسبية : ستة في الألف من قيمة رأس مال الشركات المساهمة وذات المسئولية المحدودة غير الممثلة في أسهم أو حصص أو أنصبة .

د) نوعية : ثلاثمائة مليم بالنسبة لحصص التأسيس غير المقيدة في البورصة أو المقيدة بها التي ترى مصلحة الضرائب أن العمليات التي تمت بشأنها من القلة بحيث لا يمثل متوسط أسعارها القيمة الحقيقية لها .

وتخفض الضريبة الى النصف خلال السنتين الأوليين من تاريخ تأسيس الشركة .

مادة (84) : تعد في حكم الشركات المصرية المنصوص عليها في المادة السابقة المقررة فيها .

أ) كل شركة أجنبية يكون مقرها الرئيسي في جمهورية مصر العربية ولو كانت تمارس نشاطها في بلاد أخرى .

ب) كل شركة أجنبية يكون غرضها الوحيد أو غرضها الرئيسي الاتجار في جمهورية مصر العربية ولو كان مقرها في الخارج .

ج) فروع الشركات والبنوك الأجنبية المخصص لنشاطها في جمهورية العربية رأس مال محدد .

مادة (86) : تستحق الضريبة مقدما في أول يناير من كل سنة ، وعلى صاحب الورقة المالية أو الحصة أو النصيب .

وعلى الشركات والهيئات التي أصدرت الورقة أو الحصة أو النصيب تؤدي الضريبة الى مصلحة الضرائب خلال الخمسة عشر يوما الأولى من كل سنة .

وتعفى من الضريبة (الشركات تحت التصفية) .

مادة (87) : تستحق الضريبة بالنسبة للشركات التي تؤسس أو تزيد بعد أول يناير بنسبة المدة الباقية من السنة مع عدم حساب كسور الشهر وتؤدي الضريبة الى مصلحة الضرائب خلال الخمسة عشر يوما التالية لتأسيس الشركة أو الاكتتاب في زيادة رأس المال .

مادة (88) : تخضع عمليات بيع وشراء الأوراق المالية للضريبة على النحو التالي:

ب) نسبية : مقدارها ستة في الألف على كل عملية بيع أو شراء أوراق مالية أجنبية مما لا تخضع للضريبة النسبية السنوية ، وذلك علاوة على الضريبة النسبية المنصوص عليها في البندين السابقين .

ويتحمل الضريبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين كل من البائع والمشتري ، وتحسب على قيمة المبالغ الواجبة الأداء أو المستحقة التحصيل .

(الفصل التاسع عشر)

التصاريح والرخص الإدارية

مادة (89) : تستحق الضريبة على النحو التالي :

أولا : التصاريح

مقدارها مائة وخمسون مليما على كل تصريح يصدر من أية سلطة .

ثانيا : الرخص

خمسمائة مليم عن كل رخصة تصدر من أية سلطة إدارية وذلك عن الآتي بيانها فتستحق عليها الضريبة كما يلي :

أ) عشرة جنيهات سنويا على ترخيص استغلال محجر أو منحهم .

ب) خمسة جنيهات سنويا على رخصة محال الملاهي ودور التسلية بما في ذلك دور السينما والمسارح .

ج) خمسة جنيهات سنويا على كل ترخيص لاستغلال مصنع طوب خمسة جنيهات على رخصة البناء .

د) جنيهان سنويا على رخصة تسيير سيارة نقل حمولة خمسة أطنان فأقل .

و) جنيهان ونصف سنويا على رخصة تسيير سيارة نقل تزيد عن خمسة أطنان ولا تجاوز خمسة عشر طنا .

ز) ثلاثة جنيهات سنويا على رخصة تسيير سيارة نقل تزيد حمولتها عن خمسة عشر طنا .

ح) جنيهات سنويا على كل رخصة محل عام .

ط) ثلاثة جنيهات سنويا على ترخيص محل جزارة أو محل صناعي .

ى) جنيه سنويا على رخصة تسيير سيارة ركوب أربعة سلندرات .

ك) جنيهات سنويا على رخصة تسيير سيارة ركوب أكثر من أربعة .

ل) جنيه واحد عن كل رخصة لاستيراد أسلحة أو ذخائر أو نقلها .

مادة (90) : تستحق الضريبة في حالة التنازل عن الرخصة أو امتدادها أو إجراء أى تعديل فيها .

مادة (91) : يتحمل الضريبة على التصاريح والرخص من صدر لصالحه التصريح أو الرخصة .

مادة (92) : يعفى من الضريبة ترخيص نقل القطن المحلج .

(الفصل العشرون)

تأسيس الشركات

مادة (93) : تستحق ضريبة نوعية على كل شركة عند تأسيسها على الوجه الآتي :

أ) ثلاثمائة جنيه على الشركة المساهمة .

ب) مائة وخمسون جنيها على شركة التوصية بالأسهم المسئولية المحدودة .

ج) خمسة عشر جنيه على شركة التوصية البسيطة أو شركة التضامن التي يزيد راس مالها على خمس آلاف جنيه .

وتتحمل الشركة بهذه الضريبة .

مادة (94) : يستحق على زيادة رأس مال الشركة ضريبة نوعية كالآتي :

أ) عشرون جنيها بالنسبة للشركة المساهمة .

ب) عشرة جنيهات بالنسبة لشركة التوصية بالأسهم والشركة ذات المسئولية المحدودة .

وتتحمل الشركة بهذه الضريبة .

(الفصل الحادي والعشرون)

السجلات والقيد بها ، وصرف المواد التموينية

مادة (95) : تستحق ضريبة نوعية على الوجه الآتي :

أ) مائة وخمسون جنيها على قيد كل وكيل أو ممثل تجاري لشركة أجنبية تعمل في الجمهورية ، وعند تجديد هذا القيد .

ب) تسعون جنيها عن القيد في سجل الوكلاء التجاريين ، وعند تجديد هذا القيد

ج) ثلاثون جنيها عن تعديل بيانات القيد في سجل الوكلاء التجاريين .

د) خمسة جنيهات عن كل قيد في السجل التجاري ، وعند تجديد هذا القيد .

هـ) ثلاثمائة مليم عن القيد أو الاشتراك أو الانضمام لأول مرة في النقابات المهنية والغرف التجارية والغرف الصناعية ، وكذلك الى النوادي التي يجاوز الاشتراك فيها ثلاث جنيهات .

ويحصل نصف هذه الضريبة عن كل سنة من السنوات التالية للقيد أو الاشتراك أو الانضمام .

و) خمسمائة مليم عن قيد كل تلميذ مستجد بالمدارس الخاصة أو الخاصة وتسري الضريبة على القيد في كل مرحلة من مراحل التعليم المختلفة .

ز) خمسون عشر مليما شهريا عن صرف المقررات التموينية الى بالبطاقات .

ويتحمل عبء الضريبة :

1- طالب القيد في السجلات أو تعديله أو تجديده .

2- صاحب بطاقة التموين (المستهلك) .

3- صاحب سجل الأسلحة والذخائر .

(الفصل الثاني والعشرون)

توريد المياه والكهرباء والغاز والبوتاجاز واستهلاكها

مادة (96) : تستحق ضريبة نوعية على النحو التالي :

أ) خمسمائة مليم سنويا على توريد كل من المياه أو الكهرباء ولو قلت مدة التوريد الفعلي عن سنة كاملة .

ب) خمسة مليمات على كل كيلو وات ساعة من الكهرباء المستعملة في أى مكان ، أو للأغراض السكنية أو التجارية بما في ذلك المصاعد .

ج) مليم على كل عشرة كيلو وات ساعة من الكهرباء المستعملة في الأغراض الصناعية .

د) ستة مليمات عن كل متر مكعب من استهلاك الغاز في المنشآت الصناعية .

هـ) خمسة عشرة مليما عن كل كيلو جرام من استهلاك البيوتين (البوتاجاز) أو ما يماثله من المستحضرات في غير الأغراض الصناعية .

ز) خمسمائة مليم للطن من استهلاك الغاز والبوتاجاز في الأغراض الصناعية .

مادة (97) : يتحمل الضريبة :

أ) المورد بالنسبة للتوريد .

ب) المستهلك بالنسبة للاستهلاك .

مادة (98) : يعفى من الضريبة :

أ) دور العبادة .

ب) الملاجئ والمستشفيات والمستوصفات التي لا تبغي الكسب أو التابعة لهيئات لا ترمى الى الكسب .

ج) الاستهلاك الذاتي من مولدات كهربائية خاصة بالمستهلك ، وإذا امتد الاستهلاك الى الغير استحقت الضريبة .

د) المنشآت المقامة طبقاً للقانون 32 لسنة 64 بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة .

(الفصل الثالث والعشرون)

الاشتراكات السلكية واللاسلكية

مادة (99) : تستحق ضريبة نوعية سنوية مقدارها جنيه واحد على كل اشتراك تليفون ، وخمسون جنيها عن كل اشتراك لاستعمال تلكس .

ويتحمل عبء الضريبة (المشترك) .

مادة (100) : تتعدد الضريبة بتعدد الخطوط الأصلية في كل اشتراك .

(الفصل الرابع والعشرون)

شهادات وكشوف الوزن

مادة (101) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها ثمانون مليما عن شهادة وكشوف وزن البضائع التي يحررها الأشخاص المرخص لهم بالقبان بعمليات للجمهور .

ويتحمل الضريبة طالب الوزن .

(الفصل الخامس والعشرون)

إقرارات الذمة والثروة المالية

مادة (102) : تستحق ضريبة نوعية مقدارها خمسمائة مليم على كل ذمة أو ثروة مالية تنفيذ لأحكام القانون رقم 62 لسنة 1975 في شأن الكسب غير المشروع ، والقانون رقم 46 لسنة 1978 في شأن تحقيق العدالة الضريبة .

ويتحمل الضريبة مقدم الإقرار .

(الفصل السادس والعشرون)

منح الجنسية المصرية

مادة (103) : يستحق على قرار منح الجنسية المصرية ضريبة نوعية مائتا جنيه .

ويعفى من هذه الضريبة من ينتمي بجنسية لغالبية السكان في بلد لغته أو دينه الإسلام ولا تسمح حالته المالية بأداء هذه الضريبة ويقدم لذلك ، طلبا لإعفائه منها الى رئيس مصلحة الضرائب .

(الفصل السابع والعشرون)

الموازين والأجهزة الحاسبة أو التي تعتمد في إدارتها

على المهارة أو الصدفة

مادة (104) : تستحق ضريبة نوعية سنوية مقدارها مائة وخمسون قرشا كل ميزان يتحرك بوضع قطعة عمله فيه .

ولا يجوز تركيب ميزان إلا بعد أن توضع عليه لوحة تدل على أداء الضريبة .

مادة (105) : تستحق ضريبة نوعية سنوية مقدارها ستة جنيهات على كل يعتمد في إدارته على المهارة أو الصدفة ويكون الغرض منه إمكان الحصول على ربح من أى نوع في مقابل مبلغ ما .

ولا يجور تركيب أى جهاز إلا بعد أن توضع عليه لوحة تدل على أداء .

مادة (106) : تستحق ضريبة نوعية سنوية مقدارها جنيه واحد عن كل آلة نقد وتحصل الضريبة عن الآلات الموجودة وقت العمل بهذا القانون .

ولا يجوز استعمال أية آلة إلا بعد أن توضع عليها لوحة تدل على سداد الضريبة

منشور مالي رقم (3) بتاريخ 2006/8/2

الى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها

والإجارة العامة بالمصلحة

إلحاقاً بالمنشور المالي رقم (2) بتاريخ 2006/7/30 بإذاعة أحكام القانون رقم 83 لسنة 2006 بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر بالقرار القانون رقم 142 لسنة 1964 .

وإذاعة قرار السيد المستشار وزير العدل رقم 5424 لسنة 2006 بفئات رسوم التوثيق والشهر في القانون رقم 70 لسنة 1964 المعدل بالقانون رقم 83 لسنة 2006 المشار إليه كانت المادة الثانية من القانون رقم 83 لسنة 2006 سالف الذكر تنص على أنه :

تحدد الرسوم المقررة على الأعمال المنصوص عليها في الفصلين الأول والثاني من الباب الأول بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر بما لا يجاوز ثلاثين جنيه عن كل عمل من هذه الأعمال .

ويسري حكم الفقرة السابقة على كل رسم في حالة تعدد الرسوم وفي الحالات التي يتم حساب الرسم فيها على أساس عدد المحررات أو الأوراق أو الصفحات أو غيرها .

لا يجوز أن يتجاوز الرسم المقرر عن كل محرر أو ورقة أو صفحة أو غيرها عن خمسة عشر جنيها .

ويصدر بتحديد فئات الرسوم والمبالغ المشار إليها قرار من وزير العدل .

وبناء على ما تقدم يتعين الالتزام بالآتي :

أولا : لا يجوز أن تجاوز الرسوم المقررة التي يتم تحصيلها على الأعمال المنصوص عليها في الفصلين الأول والثاني من الباب الأول من القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر عن ثلاثين جنيها عن كل عمل من هذه الأعمال .

ويسري ذلك على كل رسم في حالة تعدد الرسوم على الموضوعات والأشخاص.

ثانيا : لا يجوز أن تجاوز الرسوم في الحالات التي يتم حساب الرسم فيها على أساس عدد المحررات أو الأوراق أو الصفحات أو غيرها عن خمسة عش جنيها عن كل ورقة أو محرر أو صفحة أو غيرها .

ثالثا : على الإدارات العامة للتفتيش الفني والإدارات العامة للتفتيش المالي وأمناء المكاتب والأمناء المساعدين ومديري الإدارات ورؤساء مكاتب وفروع التوثيق ورؤساء مأموريات الشهر العقاري مراقبة تنفيذ ذلك بكل دقة .

لذا يقتضي العلم بما تقدم مراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية   الأمين العام المساعد   الأمين العام

منشور مالي رقم (2) بتاريخ 2007/3/19

الى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها والإدارات العامة بالمصلحة

إلحاقاً بالمنشورين الماليين رقمى (2) بتاريخ 2006/7/30 ، ورقم (3) بتاريخ 2006/8/2 بإذاعة أحكام القانون رقم 83 لسنة 2006 بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر بالقرار بالقانون رقم 142 لسنة 1964 والذي يعمل به اعتبارا من 2006/8/7 وإذاعة قرار السيد المستشار وزير العدل رقم 5424 لسنة 2006 بفئات رسوم التوثيق والشهر في القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم 83 لسنة 2006 والذي يعمل به اعتبارا من 2006/8/7 .

ولما كانت المادة الأولى من القانون رقم 83 لسنة 2006 سالف الذكر تنص على أنه :

" لا يجوز أن تتجاوز الرسوم التي يتم تحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لإتمامه – بما في ذلك تكلفة الأعمال المساحية – طبقاً للأحكام المقررة قانوناً مبلغ ألفى جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية في محرر أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني .

ويصدر بفئات الرسوم المشار إليها قرار من وزير العدل .

والمستفاد من هذا النص : أن ما يسري على رسوم الشهر أو القيد من أحكام يسري أيضا على تكاليف الأعمال المساحية من حيث مدى استحقاقها أو الإعفاء منها .

فقد أخطرنا السيد المستشار الدكتور مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري والتوثيق بكتاب سيادته رقم 789 مواطنين بتاريخ 2006/10/1 مرفقا به كتاب السيد الدكتور وزير الدولة للتنمية الإدارية بشأن موافقة السيد الدكتور وزير المالية على تكلفة جدول خدمات هيئة المساحة المصرية بتاريخ 2006/9/10 للتوجيه الى مكاتب الشهر العقاري والمأموريات بأن يتم تحصيل الرسوم من المواطن طبقا لقرار وزير العدل رقم 5424 لسنة 2006 بفئات رسوم التوثيق والشهر في القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم 83 لسنة 2006 على أن يتم إعداد نظام داخلي بحصر الأعمال المرسلة عن كل مكتب أو مأمورية الى هيئة المساحة شهريا طبقا للتصنيف المرفق .

كما أخطرتنا الهيئة المصرية العامة للمساحة بالمنشور رقم (8) فني لسنة 2006 بخصوص تحصيل تكاليف الأعمال المساحية لطلبات الشهر العقاري والسجل العيني المحصل تكاليف أعمالها بمعرفة مأمورية الشهر العقاري.

وتنفيذاً لما تقدم يتعين الالتزام بالآتي :

أولا : تحصل تكلفة الأعمال المساحية الواجب تحصيلها ضمن الرسوم المستحقة على طلب الشهر العقاري وموضوعه على النحو التالي :

(أ) بالنسبة للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وما في حكمها :

- يحصل مبلغ 125 جنيه حتى مسطح 100 مترا مربعا .

- يحصل مبلغ 175 جنيه على مسطح 200 مترا مربعا .

- يحصل مبلغ 225 لسنة حتى مسطح 300 مترا مربعا .

- يحصل مبلغ 275 جنيه على مسطح أكثر من 300 مترا مربعا .

(ب) بالنسبة للأراضي الزراعية والأراضي الصحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن وما في حكمها :

- يحصل مبلغ 150 جنيه حتى مسطح 5 أفدنة .

- يحصل مبلغ 250 جنيه حتى مسطح 10 أفدنة .

- يحصل مبلغ 350 جنيه على ما جاوز 10 أفدنة .

ويحصل مبلغ 25 جنيه على إنشاء الصحيفة العقارية لقطعة الأرض (مقام عليها عقار أو خالية) أو لإنشاء الصحيفة العقارية لمرافق العقار ، أو لإنشاء الصحيفة العقارية للوحدة العقارية أو لإنشاء الصحيفة العقارية لقطعة الأرض الزراعية _يحصل هذا المبلغ على حقوق الارتفاق مهما تعددت) .

وتتعدد تكاليف الأعمال المساحية سالفة الذكر بتعدد التصرفات أو الموضوعات أو الوحدات.

ثانيا : طريقة تسوية المبالغ المستحقة للهيئة المصرية للمساحة (تكاليف الأعمال المساحية)

1- يتم إدراج خانة إيصال تحصيل الرسوم (44 عقاري) تحت مسمى (تكاليف أعمال مساحية) يدرج فيها المبلغ المستحق كتكاليف الأعمال المساحية على النحو الموضح بالبند أولاً ، كما يدرج ذلك بكشف إيراد المدة .

2- يتعين لدى إرسال صور طلب الشهر العقاري الى المكتب الهندسي المختص أن تتضمن هذه الصور بيان مفردات وإجمالي الرسوم المحصلة على الطلب وخاصة تكاليف الأعمال المساحية ورقم وتاريخ قسيمة التحصيل ويعتمد ذلك من مقرر ومراجع الرسوم ورئيس المأمورية ويختم ذلك بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالمأمورية .

3- في حالة ورود إخطار من المكتب الهندسي المختص بوجود خلاف بين وارد الطلب من حيث الأراضي أو العقارات محل التعامل به وبين الطبيعة وإرشاد صاحب الشأن ومطالبة المكتب الهندسي بتكليف أعمال مساحية عن الأعمال الزائدة فيتعين مطالبة أصحاب الشأن بطلب الشهر العقاري بسدادها ولدى تحصيلها بمعرفة المأمورية بخطر بها المكتب الهندسي لإتمام تحرير كشف التحديد ويؤشر بذلك بدفتر أسبقية الطلبات ، وعلى أصل طلب الشهر العقاري أسفل بيان الرسوم السابق تحصيلها على طلب الشهر العقاري عند تقديمه للمأمورية .

4- يتعين على مأمورية الشهر العقاري إعداد كشف تفصيلي نهاية كل شهر (على النموذج المرفق) موقعا عليه من العضو المالي ورئيس المأمورية ومختوما بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالمأمورية ، ويتم إرساله للوحدة الحسابية التابع لها مأمورية الشهر العقاري وذلك عن طلبات الشهر المقدمة لها اعتبارا من 2006/8/7 .

5- على الوحدة الحسابية إخطار وزارة المالية بإجمالي الإيراد الشهري محددا فيه إجمالي تكلفة الأعمال المساحية لطلبات الشهر العقاري التي تمت معاينتها وتم تحرير كشوف التحديد عنها .

كما تقوم الوحدة الحسابية أيضا بإخطار الهيئة المصرية العامة للمساحة بهذا البيان سالف الذكر متضمنا أيضا إجمالي عدد طلبات الشهر العقاري والمستحق لها تكاليف أعمال مساحية .

ثالثا : طلبات الشهر العقاري أو السجل العيني التي يتوافر فيها سبب لإعفائها من رسوم التوثيق والشهر بخصوص موضوعها أو أحد طرفيها ، يسري هذا الإعفاء أيضا على تكاليف الأعمال المساحية .

رابعا : يستبدل بنص البند ثانيا من التعليمات التنفيذية للمنشور المالي رقم (2) بتاريخ 2006/7/30 النص التالي :

1- تشمل رسوم الشهر أو القيد المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم 83 لسنة 2006 والمادة الثالثة من قرار السيد المستشار وزير العدل رقم 5424 لسنة 2006 سالفى الذكر على تكاليف الأعمال المساحية المستحقة للهيئة المصرية العامة للمساحة وكذلك الرسوم الواجب تحصيلها لحساب جهات أخرى ، ما لم يكن الطلب قد توافر به بالنسبة لموضوعه أو أحد طرفيه سبب فلإعفاء منها والمنصوص عليه في القانون والتعليمات .

2- بالنسبة للطلبات التي يكون موضوعها شهر أوق يد صحف الدعاوى وأوراق الإجراءات وغيرها المنصوص عليها في المادة 33 من القانون رقم 70 لسنة 1964 بشأن رسوم التوثيق والشهر والمادة 95 من تعليمات الرسوم والضرائب على أعمال الشهر والتوثيق ط2001 يحصل عنها الرسم المستحق على تقديم الكلب فقط .

3- بالنسبة للطلبات التي يكون موضوعها شهر أو قيد صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية أو شهر أو قيد طلب عارض أو طلب تدخل أو طلب إثبات اتفاق يتضمن صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق ، يتم تحصيل الرسم المستحق على تقديم الطلب ، كما يحصل عنه تكاليف أعمال مساحية قيمتها الربع من إجمالي قيمة الأمانة القضائية المستحقة على شهر أو قيد الصحيفة أو الطلب المقدم للمحكمة والبالغ مقدارها 25% من الرسوم المستحقة على شهر أو قيد الحكم الصادر في الدعوى أو الطلب وهذه الأمانة تقدر إجمالي قيمتها في ضوء أحكام المادة الأولى من القانون 83 لسنة 2006 وقرار وزير العدل سالفى الذكر .

ولا يتم حساب قيمة تكاليف الأعمال المساحية لدى تقدير الأمانة القضائية وإيداعها بخزينة المحكمة المختصة منعا من ازدواج تحصيلها.

4- بالنسبة لطلبات الامتداد لدى تقديمها للمأمورية المختصة يتم تحصيل الرسم المستحق على تقديم الطلب فقط وذلك في حالة سبق تحصيل الرسوم المستحقة على الشهر أو القيد عن الطلب الممتد المحرر عنه كشف التحديد.

خامسا : طلبات الشهر أو القيد في السجل العيني التي تم تقديمها للمأمورية المختصة قبل العمل بأحكام القانون رقم 83 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 5424 لسنة 2006 سالفى الذكر اعتبارا من 2006/8/7 والتي تم سداد تكاليف الأعمال المساحية عنها بمعرفة أصحاب الشأن فيها الى المكاتب الهندسية بالمساحة مباشرة ، وتم التأشير على مشروعاتها بالصلاحية للشهر أو القيد وتم تقديمها لمكاتب الشهر العقاري المختصة لشهرها أو قيدها ، يتم تحديد قيمة تكاليف الأعمال المساحية عنها طبقا للتعليمات الموضحة بالبند (أولاً* من التعليمات الموضحة بهذا المنشور ، ولكن لا يتم تحصيلها مرة أخر منعا من ازدواج تحصيلها .

سادسا : حالات استرداد رسوم تكاليف الأعمال المساحية

1- في الحالات التي سبق تحصيل رسوم تكلفة الأعمال المساحية للمكاتب الهندسي بمعرفة أصحاب الشأن طلبات الشهر العقاري قبل 2006/8/7 تاريخ سريان القانون 83 لسنة 2006 ولدى تجديد هذه الطلبات لسقوطها بمضى المدة القانونية وذلك في ظل سريان أحكام القانون رقم 83 لسنة 2006 سالف الذكر فيتم تحصيل رسوم تكاليف الأعمال المساحية عنها ضمن الرسوم المستحقة على كلب الشهر العقاري وموضوعه .

2- في الحالات التي يتم فيها تحصيل تكاليف الأعمال المساحية عن طلبات الشهر العقاري ثم يطلب أصحاب الشأن فيها العدول عن السير في إجراءاتها أو التنازل عنها .

ففي هاتين الحالتين سالفتى الذكر وغيرهما من الحالات التي يطلب فيها أصحاب الشأن بطلبات الشهر العقاري استرداد تكاليف الأعمال المساحية فقط فيتعين تكليف أصحاب الشأن بتقديم طلبات الاسترداد المشار إليها الى مديرية المساحة المختصة الواقع بدائرتها العقاري محل التعامل بطلب الشهر العقاري المحصل عنه تكاليف الأعمال المساحية المطلوب استردادها مرفقا بها شهادة من مأمورية الشهر العقاري المختصة موضحا بها قيمة الرسوم المحصلة تكاليف أعمال مساحية وما تم بشأن طلب الشهر العقاري من إجراءات .

سابعا : على الإدارات العامة للتفتيش الفني والإدارات العامة للتفتيش المالي والسادة أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ومديري الإدارات المالية والوحدات الحسابية ورؤساء مأموريات الشهر العقاري مراقبة تنفي ذلك بكل دقة .

لذا يقتضي العلم بما تقدم مراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية   الأمين العام المساعد   الأمين العام

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب الشهر العقاري والتوثيق بـ

مأمورية الشهر العقاري بـ

كشف تفصيلي رقم (   )

بحصر تكاليف الأعمال المساحية على طلبات الشهر العقاري

والسجل العيني عن شهر   لسنة

رقم وتاريخ الطلب وموضوعه	أصحاب الشأن		تكاليف أعمال عن عقارات مبنية أو أراضي فضاء وما في حكمها						تكاليف أعمال مساحية عن أراضي زراعية أو صحراوية أو أراضي بور خارج كردون المدن			الإجمالي	رقم وتاريخ قسيمة تحصيل الرسوم بالمأمورية
	لصالح	ضد	عدد الوحدات أو القطع بالطلب	حتى 100م2 125 جنيه	حتى 200م2 175 جنيه	حتى 300م2 225 جنيه	أكثر من 300 م2 275 جنيه	مرافق أو ارتفاق العقار 25 جنيه	حتى 5 أفدنه 150 جنيه	حتى 10 أفدنة 250 جنيه	ما تجاوز 10 أفدنة 350 جنيه		

روجع **يعتمد**

العضو المالي **رئيس المأمورية**

خاتم شعار الجمهورية

الفهرس